

immoscope

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

— MAGAZINE 146 JUIN 2018

Zoom sur une région de Genève

PREGNY- CHAMBÉSY

CAMBRIOLAGES:
LES BONS RÉFLEXES
AVANT VOS VACANCES

LES ZONES RÉSERVÉES
SONT LIMITÉES!

The logo for UGI (Union Genevoise Immobilière) is a stylized, white, handwritten-style 'UGI'.

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Vous cherchez un endroit au centre-ville pour vos assemblées de PPE?

> Diverses possibilités de
location dès CHF 220.-

Nous mettons à votre disposition
une grande salle pouvant accueillir 60 personnes
ou se diviser en deux parties selon vos besoins.

info@cgiconseils.ch



Editorial

C'est un projet de société que nous défendons !

Les milliers de Genevois qui souhaitent devenir propriétaires ne doivent pas être contraints de quitter le canton ou de rester locataires, ce qui souvent, est plus onéreux. Ils doivent pouvoir trouver des logements en propriété en suffisance ce qui n'est absolument pas le cas aujourd'hui. La pénurie en ce domaine est importante.

Outre les aspects liés à la préservation des emplois et au déménagement des entreprises présentes dans le quartier – préalable indispensable à tout projet de logement –, c'est l'une des raisons principales pour laquelle nous avons mené campagne contre la loi de modification du PAV. Nous avons pris acte de la volonté populaire d'avancer coûte que coûte. Elle se comprend finalement par les espoirs que le projet a su nourrir à coup de communication pendant ces dernières années.

Un constat s'impose : l'attente populaire est forte en vue de la concrétisation. C'est ainsi une formidable pression qui a été mise dimanche 10 juin sur les épaules des responsables du projet.

Nous adhérons au discours de Saint-Pierre du 31 mai 2018. Le Conseil d'Etat a rappelé à cette occasion que l'un des éléments de notre contrat social porte sur le territoire et sur le logement. Les partis politiques et les partenaires sociaux ont été appelés à chercher l'entente et le dialogue en faisant fi des clivages.

Il a été indiqué que, « depuis 1957, ce pacte fondateur repose sur l'attribution, dans les zones de développement, de droit à bâtir aux constructeurs privés en échange de leur engagement à construire **pour toutes les catégories de la population** ».

Le Conseil d'Etat a également pris l'engagement de « préserver cet équilibre et le concrétiser prochainement encore dans le secteur Praille-Acacias-Vernets ».

Le projet de société que nous défendons est de permettre à la classe moyenne genevoise de devenir propriétaire et ainsi de disposer de suffisamment de logements pour accéder à la propriété.

Notre association entend tendre la main à ses partenaires représentants des locataires, des associations économiques et des entreprises présentes dans le quartier afin de trouver un accord permettant la réalisation d'une politique du logement consensuelle, pacifiée et équilibrée.

CHRISTOPHE AUMEUNIER

Secrétaire général

sommaire

- 02** PREGNY-CHAMBÉSY
- 09** CAMBRIOLAGES : LES BONS RÉFLEXES AVANT VOS VACANCES
- 12** SALLE DE BAIN RÉTRO
- 14** LA CGI OBTIENT LA LIMITATION DES ZONES RÉSERVÉES
- 16** LES ARBRES FRUITIERS AU JARDIN
- 19** ARROSAGE AUTOMATIQUE
- 22** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 24** AGENDA
- 25** ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2018

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 : Bénédicte Guillot
Conception graphique : Alternative communication, Genève
Impression : Atar Roto Presse SA, Genève
Régie publicitaire : HP Media
Contact : 022 786 70 00 / alain@hpmedia.ch

Zoom sur une région de Genève

PREGNY-CHAMBÉSY ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Lovée entre le territoire de la ville sur son flanc sud, Le Grand-Saconnex à l'ouest, Bellevue au nord et le lac à l'est, la commune de Pregny-Chambésy surplombe le Léman et les Alpes qui se dessinent dans le lointain arrière-plan. Quelque 4000 Pregnotes-Chambésiens habitent sur une superficie de 3,4 km² constituée de vastes propriétés et de parcs verdoyants sur lesquels sont implantées de magnifiques villas patriciennes. La commune rayonne bien au-delà de ses modestes frontières, car elle abrite, au Château de Penthes, le célèbre Musée des Suisses dans le monde, qui témoigne du rôle de la cinquième Suisse au-delà des frontières fédérales.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

Située sur la rive droite du Léman, avec des rives presque entièrement privatisées s'étendant sur 2,2 km, l'actuelle commune de Pregny-Chambésy fut un territoire du Pays de Gex jusqu'au XII^e siècle, avant d'appartenir au duché de Savoie entre la moitié du XIV^e et 1536. Les soldats de Leurs Excellences de Berne vinrent ensuite l'occuper et leur clergé y instaura la Réforme. Cette occupation ne dura pas longtemps, car les « envahisseurs » se retirèrent pour concentrer leurs efforts sur le Pays de Vaud, ce qui permit au duc de Savoie d'y exercer ses appétits d'expansion.

Pregny-Chambésy fut ensuite rattaché respectivement au Pays de Gex, à la France, redevint catholique avant d'être élevé au rang de commune au lendemain de la Révolution française. Après 1815, la débâcle de Napoléon vit tomber toute la région dans le giron de la Suisse, qui la rattacha au canton de Genève à l'issue des négociations conclues lors du Congrès de Vienne.

En dehors de ses grandes propriétés emblématiques, la commune, très proche du quartier des organisations internationales de Genève, en abrite quelques-unes, comme l'OMS, dans la partie méridionale de son territoire, ainsi que plusieurs représentations diplomatiques étrangères, dont celle des Etats-Unis, de la France, de l'Italie, de la Bulgarie, de l'Egypte, de l'Algérie, de la Chine, de l'Arabie Saoudite, du Sultanat d'Oman, de Taïwan, du Saint-Siège, du Zimbabwe et de Cuba, pour ne citer que les principales.





Un riche patrimoine historique

Le château de Tournay est certainement la bâtisse la plus riche en événements historiques de la commune. Après avoir appartenu au Pays de Gex, il fut incendié et démantelé par les troupes genevoises en 1601 et 1603 pour éviter que les ennemis s'en servent comme tremplin à leurs attaques contre la ville. Il fut ensuite reconstruit et transformé en un élégant manoir, acquis en 1758 par Voltaire, qui en fut dépossédé en raison de son comportement irrévérencieux aux yeux des autorités genevoises. L'édifice redevint la propriété de la famille De Brosses, qui le possédait déjà depuis le début du XVI^e siècle et dont le plus célèbre représentant fut Charles (1709-1777), président du Parlement de Bourgogne. Classé monument historique en 1958, il est aujourd'hui dans les mains d'un propriétaire privé.

L'esprit libertaire et ouvert des habitants de cette modeste commune a survécu à toutes ces péripéties. Plusieurs églises s'y sont établies. La modeste chapelle protestante des Cornillons est devenue le lieu de culte de l'église copte orthodoxe, celle de Sainte-Pétronie appartient aux catholiques romains, alors que les orthodoxes roumains se réunissent dans la chapelle de la Résurrection et les orthodoxes francophones à La Sainte-Trinité – Sainte-Catherine. Enfin, le Centre orthodoxe du Patriarcat œcuménique s'est installé également sur la commune.

Un bastion des unions pour les couples de la région

Nombreux sont les couples qui viennent y unir leur destin, d'autant plus que les restaurants sont nombreux à accueillir une clientèle de gastronomes dans un environnement calme et soigné. Les amoureux n'ont pas à se déplacer bien loin pour effectuer toutes les démarches administratives propres à leur passage devant le maire. Depuis le 1^{er} janvier 2018, le siège du nouvel arrondissement de l'état civil des communes avoisinantes de Bellevue, Céligny, Collex-Bossy, Genthod, Le Grand-Saconnex et Versoix est abrité à Pregny-Chambésy.

« NOMBREUX SONT LES COUPLES QUI VIENNENT Y UNIR LEUR DESTIN, D'AUTANT PLUS QUE LES RESTAURANTS SONT NOMBREUX À ACCUEILLIR UNE CLIENTÈLE DE GASTRONOMES DANS UN ENVIRONNEMENT CALME ET SOIGNÉ. »



FENÊTRES & PORTES

Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure

Fabrication et pose par nos soins  **Suisse**

*« Entreprise familiale depuis 1907,
... Bien plus qu'une fenêtre »*

Devis sans engagement

Les autres infrastructures de proximité se sont en revanche étioilées au fil des ans. C'est le cas du bureau de poste et des magasins de village, qui, pour la plupart, ont mis la clef sous la porte depuis belle lurette. Le tapissier-décorateur Gérald Clos, ultime défenseur de cette dernière catégorie socioprofessionnelle, a rangé définitivement ses outils et tissus au début de cette année.

Seule la gare des CFF a survécu sous une forme allégée à ce chamboulement et le réseau du chemin de fer local se renforce grâce à la construction de la quatrième voie, en cours d'achèvement, et à l'intégration de Chambésy au réseau ferroviaire régional.

Une commune entre nature et lac

La commune compte encore plus de 18% de sa surface en terres agricoles, même si aucun agriculteur ne possède plus son exploitation principale sur son territoire. C'est dire que la nature y est très présente. Les promenades et randonnées sont très agréables sur la crête de sa topographie dans les parcs et les forêts, de même que sur les berges des rivières qui traversent le territoire de la commune, ainsi que sur les abords de l'étang des Écrevisses, situé sur le domaine de Tournay, qui a fait l'objet d'une renaturation en 1993 après avoir été laissé longtemps à l'abandon. Le Parc de l'Impératrice fait référence à Joséphine de Beauharnais, première femme de Napoléon I^{er}, à qui il a appartenu.



La partie basse de son territoire est par contre envahie par le trafic automobile sur la route de Suisse et par le trafic ferroviaire qui relie la gare de Cornavin à celle de Lausanne. Dès que l'on quitte le haut de la commune, la torpeur retombe en effet. Trois accès au lac sur le sol communal sont possibles, à savoir pour les baigneurs depuis la plage du Reposoir et l'autre, également destiné aux amateurs de sports lacustres, à partir de l'esplanade du Vengeron, rivière qui se jette dans le lac à côté de l'embranchement de l'autoroute. Enfin, la plage communale est réservée exclusivement aux habitants du cru et à leurs invités. ▲

LE RESTAURANT DES TROIS COQS, UNE AFFAIRE DE FAMILLE



Quand on ouvre la porte de l'établissement, on ressent immédiatement le caractère particulier des lieux, cosy et pétris de tradition. La maison abritait déjà un restaurant au début du siècle dernier et c'est depuis 1994 que Pierre et Annick Pelz tiennent les rênes du restaurant Les Trois Coqs de Chambésy. Ils ont fait subir une transformation en 2002 à cet ancien bâtiment dans lequel ils accueillent leurs hôtes et en ont profité pour changer son nom afin de l'adapter aux exigences du service et de la clientèle. « Au départ, nous avons misé sur la volaille, mais ce sont nos clients qui nous ont poussés à orienter notre carte vers les produits du terroir, simples et traditionnels, sans gluten et vegan, même si je ne suis personnellement pas un incondicional de cette dernière spécialité », indique Pierre Pelz, qui est aux fourneaux. Sa femme Annick reconnaît que les journées sont longues quand ses deux salles, qui peuvent accueillir jusqu'à 28 clients, sont pleines : « Les journées sont minutées depuis le petit matin ». Sans compter le surplus de travail lorsque les clients décident de s'installer par beau temps sur leur jolie terrasse. « Et il n'est pas rare que le restaurant se remplisse en l'espace de 15 minutes », note-t-elle. En raison de la proximité des organisations internationales, la clientèle est devenue très cosmopolite au fil des ans et ses goûts ont évolué. « A Chambésy, la moitié des habitants sont aujourd'hui des étrangers », souligne ainsi Pierre Pelz.

**« C'EST DEPUIS 1994
QUE PIERRE ET ANNICK PELZ
TIENNENT LES RÊNES DU RESTAURANT
LES TROIS COQS DE CHAMBÉSY. »**

La salle du premier étage est un peu particulière. Elle regroupe tous les convives autour d'une unique grande table, de quoi y tenir également des réunions et séminaires d'entreprises. Elle fait office de salle à manger pour le couple et ses enfants durant le week-end et les autres jours de fermeture du restaurant. Ce dernier sert en effet d'habitation pour la famille. « Cela nous permet de profiter de nos enfants, » explique Annick Pelz, qui s'occupe à elle seule du service en salle. Le fait de vivre sous le même toit leur permet de resserrer les liens familiaux et d'aider leurs enfants à faire leurs devoirs. ▲

FORCE 5: LE REPÈRE DU BOUCANIER YVAN KILLISCH

C'est en 1982 qu'Yvan Killisch a commencé à travailler au sein de l'école de voile qui s'était installée sur l'esplanade du Vengeron deux ans plus tôt et c'est depuis 1987 qu'il en assure la gestion. Ouverte du 1^{er} mai au 30 septembre, l'école emploie sept personnes, la moitié chargée des cours de voile et l'autre du service aux clients. Le rustique cabanon en bois de l'école est accolé au magasin d'accastillage et à la buvette qui permet aux baigneurs et mordus de la voile de se désaltérer après une sortie sur le Léman.

Cet emplacement dédié aux sports nautiques, qui est situé sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy, a été construit avec les débris de la construction de l'embranchement de l'autoroute. Depuis, les habitudes des adeptes de nautisme populaire ont bien changé, selon Yvan Killisch: « Dans les belles années, près de 1200 planches à voile étaient rangées dans les râteliers », se remémore-t-il, lui qui a racheté le magasin d'accastillage en 1997 et l'école de voile en 2003 à son ancien patron. « Aujourd'hui, il n'en reste que douze », regrette-t-il. Mais les catamarans Hobie Cat, les Laser mono-coques et les paddleboards ont pris le relais sous les pieds des marins d'eau douce.

Âgé de 50 ans, le patron de l'école de voile se plaît sur son esplanade, d'où il a une vue magnifique sur le lac et les montagnes en attendant de voir débarquer les hordes de baigneurs qui profitent de ce lieu bucolique pour s'y délasser et les jeunes qui suivent les cours et camps de voile. « Il faut que cette plage reste telle qu'elle est », insiste Yvan Killisch, même si la cohabitation entre les navigateurs et les baigneurs n'est pas toujours idéale, surtout durant les périodes de forte affluence. Certains habitués viennent tous les jours de l'année pour s'y baigner. Le patron des lieux a juste profité de la saison morte pour rénover avec quelques amis la vaste terrasse de bois qui prolonge la buvette, qui en avait bien besoin. De quoi accueillir les vacanciers sans les exposer inutilement à une chute. ▲



Yvan Killisch

*« DANS LES BELLES ANNÉES,
PRÈS DE 1200 PLANCHES À VOILE
ÉTAIENT RANGÉES DANS
LES RÂTELIERS. »*



« NOUS VOULONS FAIRE
ENTRER LA FONDATION
ET SON MUSÉE DANS
LE XXI^e SIÈCLE POUR
RÉPONDRE AUX
ATTENTES ACTUELLES. »



LE MUSÉE DES SUISSES DANS LE MONDE

Cela fait déjà plus de 40 ans que le Musée des Suisses dans le Monde est abrité dans le château de Penthes, à l'extrême sud de la commune de Pregny-Chambésy, au sein d'un magnifique domaine surplombant le lac. Présidée par Rodolphe S. Imhoof, ancien ambassadeur de Suisse auprès de l'Unesco, la Fondation anime non seulement le Musée lui-même, mais aussi le restaurant et un institut de recherche. Confronté à une situation financière difficile voici deux ans, le conseil de Fondation a dû revoir la structure, la gouvernance et les objectifs de la Fondation. Il s'est beaucoup investi dans l'assainissement de la situation et de nouveaux membres bénéficiant de compétences pointues ont été appelés à la rescousse. « Il était important de mettre les bonnes personnes aux bons endroits et d'assurer une gestion d'une rigueur absolue », souligne Me Ronald Asmar, vice-président de la Fondation. Un groupe de travail en cours de formation planche sur la définition de la nouvelle structure. Les trois pôles de la structure modernisée (gastronomie, musée et institut) vont perdurer et s'inscrire dans le cadre de la Suisse internationale. « Nous voulons faire entrer la Fondation et son musée dans le XXI^e siècle pour répondre aux attentes actuelles. Le Domaine de Penthes doit prendre sa place au cœur du quartier des organisations internationales, tout en encourageant un large accès au public qui est attaché à ce lieu », poursuit le vice-président de la Fondation.

L'exposition temporaire qui vient d'être inaugurée à l'occasion des 40 ans de la Fondation de Penthes a pour thème l'enfermement et a été réalisée en collaboration avec la prison genevoise de Champ-Dollon, qui a elle aussi 40 ans d'existence. Cet établissement est par essence un lieu de rencontre entre des gens de culture, de mode de vie et de religions différentes. Dans ce sens, ce thème illustre l'ouverture et la modernité souhaitées par le Conseil de Fondation. L'exposition reflète bien l'instinct créatif et artistique qui peut émerger dans ces lieux de détention, où il représente parfois le seul moyen de survie. Elle confronte des œuvres en lien avec Champ-Dollon et celles d'artistes contemporains internationaux et vise à susciter la réflexion sans porter de regard moralisateur sur la situation des détenus.

A terme, les prochaines expositions temporaires prévues, à raison de deux ou trois par année, ne vont pas se limiter à un seul fil conducteur. « Nous voulons faire éclater toute vision passiviste et nous ouvrir sur le monde avec une orientation universelle », nous confie encore Me Ronald Asmar. ▲





LES TOWNHOUSES DE ROILBOT

Le chantier des six villas contiguës érigées en enfilade au chemin de Roilbot s'est achevé à la fin de 2017, après 15 mois de travaux. Les villas sont érigées dans un quartier composé de villas traditionnelles, à côté de l'ancienne forge du village. Auteur de ce projet et architecte EPFL, Danilo Ceccarini, du bureau Linea Architecture & Design Sàrl, a innové en provoquant une cassure avec les idées reçues dans la construction d'habitations. Leur conception tranche avec la plupart des projets de densification du bâti traditionnel, tout en tirant parti des nouvelles dispositions genevoises sur la densification des zones à bâtir. Le corps du bâtiment est longiligne, mais les avancements au niveau du premier étage cassent la monotonie de ses structures. Construire six villas sur une parcelle de 1850 mètres carrés qui n'en accueillait jusqu'ici qu'une seule s'est avéré être un défi de taille, mais l'exercice est réussi. Cela commence par l'entrée des habitations, que l'on atteint en traversant une petite terrasse privative donnant sur le chemin d'accès à toutes les bâtisses.



« J'AI IMAGINÉ
CE PROJET
COMME SI JE LE
FAISAIS POUR
MOI-MÊME. »

Danilo Ceccarini

Danilo Ceccarini a innové en choisissant une structure métallique ennoblie par des cannelures verticales peintes dans une teinte bronze pour habiller les façades. Celles-ci s'harmonisent esthétiquement avec la nature environnante, très présente des deux côtés de l'allée. Par ailleurs, pour favoriser les rencontres entre les habitants, l'accès au parking des voitures ne se fait que par le sous-sol. « J'ai imaginé ce projet comme si je le faisais pour moi-même », admet Danilo Ceccarini. Il s'y est finalement tellement investi et attaché lors de l'avancement du projet qu'il a fini par décider d'acquérir l'une des villas de la promotion. Les 135 mètres carrés de surface des villas (215 avec le sous-sol) sembleraient de prime abord assez modestes, mais une ingéniosité toute particulière a été portée à la disposition des volumes. A aucun moment, on ne se sent enfermé.

Une fois que l'on a franchi la porte d'entrée, on débouche sur l'espace de vie avec sa cuisine fonctionnelle, la salle à manger et son salon qui donne sur le jardin en partie abrité par l'encorbellement de la véranda du premier étage. Celle-ci s'inscrit dans le prolongement de la chambre parentale, comme une cabane accrochée dans les arbres, d'autant plus que de très larges baies vitrées permettent à la lumière de pénétrer jusqu'au plus profond des espaces de vie.

La salle à manger du rez-de-chaussée comporte un plafond cathédrale ouvert sur la terrasse du premier étage où l'on trouve trois chambres et deux salles de bain, dont une communiquant directement avec la suite parentale. A cela s'ajoutent au sous-sol deux chambres, un réduit, un petit patio et une salle d'eau, le tout parfaitement bien agencé. L'architecte souligne que même si la typologie qu'il avait imaginée était assez figée, elle a malgré tout permis aux acheteurs de personnaliser leur logement. ▲



Muriel Mooser et Lisa Lunby

LES HABITANTS SE BATTENT POUR STIMULER LA VIE COMMUNALE

Face au risque de désertification de la vie sociale et communautaire dans les villages de Pregny et de Chambésy, certains ont décidé de réagir. C'est le cas de Chantal Monney, aquarelliste, qui a créé, voici 15 ans, l'Association des artistes et artisans – appelée Cham'art – avec d'autres artistes des lieux. Celle-ci compte aujourd'hui 35 membres à son actif et organise des ateliers ouverts aux habitants de la commune. Dans le cadre de ces ateliers qui se déroulent plusieurs fois par année sur la base du bénévolat, tout un chacun peut s'initier à des activités artistiques et artisanales. « Ces ateliers rencontrent un grand succès », nous confie Muriel Mooser, présidente de

*« CES ATELIERS
RENCONTRENT
UN GRAND SUCCÈS. »*

l'association depuis 4 ans. Elle est assistée dans cette tâche d'organisation par Lisa Lunby, membre du comité. Un marché aux fleurs et plantons – qui est l'occasion de partager de jeunes pousses entre jardiniers amateurs – a été organisé cette année au mois de mai pour la deuxième fois dans l'histoire de l'association. Les pots des plantes sont décorés par les jeunes écoliers du village. Une grande fresque en relief a aussi été créée par les enfants. Elle orne désormais l'entrée du local de l'association, situé au sous-sol du local de la voirie du village. Parmi les ateliers qui ont rencontré un vif succès, la présidente relève celui au cours duquel les participants ont pu concevoir des objets en trois dimensions en utilisant du béton coulé sur un treillis en fil de fer.

L'association organise tous les deux ans une grande exposition en plein air, dans la forêt, à laquelle participent une vingtaine d'artistes de la région pour y présenter leurs œuvres – essentiellement des sculptures – le long d'un parcours ludique. Appelée « Solstice », cette exposition a aussi été l'occasion de fêter l'arrivée de l'été en musique et avec une représentation du groupe théâtral Les Impromptus. « Nous effectuons des sorties pour aller voir d'autres artistes qui exposent leurs œuvres dans d'autres endroits », conclut Muriel Mooser. ▲



BERTOLIT

Un partenaire de confiance

www.bertolit.ch



FAÇADES

TRAVAUX SPÉCIAUX

**TRANSFORMATIONS
INTÉRIEURES**

DÉPOLLUTION

ÉTANCHÉITÉ

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

CAMBRIOLAGES : LES BONS RÉFLEXES AVANT DE PARTIR EN VACANCES

La période estivale est propice aux cambriolages. Logements inoccupés, fenêtres laissées ouvertes pendant son absence ou porte d'entrée non verrouillée lorsque l'on est sur la terrasse : les situations qui facilitent la tâche des malfrats sont multiples. En quelques minutes seulement, ceux-ci peuvent faire des dégâts considérables. Pour éviter les mauvaises surprises, la prévention est de mise.

TEXTE DE VÉRONIQUE STEIN

Certes, les statistiques sont plutôt rassurantes, indiquant depuis quelques années une tendance à la baisse du nombre de cambriolages dans l'Arc lémanique; il n'en reste pas moins que toutes les dix minutes, un vol par effraction est commis en Suisse.

Trucs et astuces pour un habitat sécurisé

Si les bons comportements sont essentiels, certains travaux ou systèmes techniques permettent également d'améliorer la sécurité de votre logement. Pensez-y suffisamment tôt pour avoir le temps de les installer avant votre départ. Tour d'horizon des principales recommandations.

Vérifier les points d'accès

Cela peut sembler une évidence, et pourtant : le premier réflexe avant de quitter son logement doit être de vérifier si toutes les portes et fenêtres sont bien fermées. Car bon nombre de cambriolages ont lieu sans effraction; ce sont des introductions dites furtives. N'oubliez pas de boucler les garages et assurez-vous que les sauts-de-loup sont munis de grilles renforcées. En cas d'absence prolongée, fermer à clé les chambres intérieures de son logement aura pour effet de ralentir le travail des malfrats. Mais cela ne suffit pas toujours.

Les cambrioleurs se servent généralement d'outils très simples - un tournevis par exemple - comme « levier » pour décrocher les portes. Pour pallier cette éventualité, installez un verrouillage multiple ou une barre latérale à votre porte d'entrée. Une solution très efficace consiste à la doubler d'un panneau de bois, rendant impossible de glisser un levier entre celle-ci et l'intérieur du cadre. De manière générale, la porte d'entrée doit être solide, en bois massif ou en matériau analogue (épaisseur d'au moins 4 cm). Enfin, pour éviter que le cylindre ne soit cassé ou arraché, il doit comporter une garniture de sécurité vissée de l'intérieur selon une technique spéciale. Pour les fenêtres, il s'agit de les munir de ferrements qui résistent aux tentatives de

décrochement. Les poignées doivent pouvoir se fermer à clé. Choisissez un verre de sécurité anti-effraction pour les fenêtres facilement accessibles (jusqu'à 3 mètres du sol).

Placer les valeurs à l'abri

Assurez-vous de placer vos objets de valeur – bijoux, argent liquide, etc. – à l'abri dans un coffre-fort solidement fixé au mur ou au sol. Pour les valeurs dont vous n'avez besoin que rarement, il est préférable de les conserver hors de la maison, par exemple dans un coffre à la banque. Par mesure de sécurité, il est recommandé de photographier ses objets de valeur (meubles, tableaux, appareils électroniques, etc.), voire de noter le numéro de série lorsqu'il existe. Ces informations faciliteront le remboursement par l'assureur en cas de vol, ainsi que l'enquête policière.



Avertir ses voisins

Toute protection efficace passe par l'entraide entre voisins. En se rendant sur les lieux à intervalles irréguliers, ils feront en sorte qu'on ne s'aperçoive pas de l'extérieur que les habitants sont en vacances. Demandez à quelqu'un de s'occuper de votre courrier pendant les vacances, car une boîte aux lettres qui déborde est un signe d'absence évident. Vous pouvez aussi faire retenir votre courrier à la poste. Enfin, le recours à un « Home Sitter », par exemple un ami ou un étudiant, est une alternative judicieuse.

Dissimuler son absence

Faire savoir via sa boîte vocale ou ses réseaux sociaux que l'on est en vacances est une très mauvaise idée : les malfaiteurs savent aussi se servir des médias. Ne fermez pas tous les volets et laissez « traîner » quelques objets, signes de votre activité autour de la maison (chaise longue, nappe, étendards, etc.). Cependant, pensez à ranger les échelles et outils pouvant servir à l'effraction. De même, n'inscrivez jamais vos noms et adresses sur votre trousseau de clés ou celui de vos enfants.

Simuler sa présence

Une maison qui reste sombre le soir, voire plusieurs soirs de suite, signale au voleur qu'elle est momentanément inhabitée. Pour éviter de montrer que vous êtes absents, il vaut la peine d'installer dans plusieurs pièces des minuteries qui allument et éteignent les lampes de manière aléatoire. Des systèmes similaires existent pour la radio/télévision. À l'extérieur, des détecteurs de mouvements enclenchant un éclairage dès que quelqu'un s'introduit dans la propriété sont également dissuasifs.

Dispositifs électroniques d'appoint : règles à respecter

Pour améliorer la sécurité de son logement, de nombreux systèmes d'alarme existent, dont l'objectif est de détecter une intrusion ou une tentative d'effraction. Les détecteurs doivent être disposés aux endroits adéquats de manière à protéger l'ensemble de la maison, tout en s'adaptant au mode de vie des habitants. Le système est généralement relié à une centrale qui analyse les informations fournies par les détecteurs. En cas d'intrusion, l'intervention policière peut être déclenchée à l'insu du cambrioleur et/ou une alarme enclenchée jouant un rôle dissuasif pour le cambrioleur. Certains modules d'alarmes expulsent un épais brouillard, ce qui rend le travail des malfrats impossible.

En complément aux alarmes, des caméras de surveillance peuvent être installées ; elles transmettent les alertes à une centrale, afin que celle-ci prenne immédiatement les décisions nécessaires. Il n'y a pas de crainte à avoir : vous n'allez pas être espionnés ! Les vidéos ne se mettent en marche que lorsque les détecteurs sont activés. Avec certains systèmes, il est possible d'accéder aux caméras et de visualiser son logement à distance, via le Wifi ou une application mobile.

Le propriétaire d'une maison individuelle a le droit de placer sous surveillance vidéo sa villa ainsi que son jardin. Mais il n'est pas autorisé à filmer au-delà de la limite de son terrain, à moins d'avoir le consentement du voisin concerné. Le même principe s'applique aux immeubles d'habitation, où le locataire (ou propriétaire) d'un appartement doit limiter la vidéosurveillance aux parties qui sont réservées à son usage exclusif. La pose de caméras dans les parties communes n'est autorisée que si tous les autres colocataires ou copropriétaires ont donné leur accord. Dans ce dernier cas de figure, les personnes entrant dans le champ des caméras doivent être informées à l'aide d'un avis clairement affiché à l'entrée de l'immeuble. Enfin, les particuliers ne sont en aucun cas habilités à filmer le domaine public.

Des conseillers en sécurité de la police sont à votre disposition pour vous conseiller. Cela peut s'avérer particulièrement utile lors de chantiers de construction, afin de planifier les équipements dès le début du projet. Si vous avez recours à des

« POUR ÉVITER DE MONTRER QUE VOUS ÊTES ABSENTS, IL VAUT LA PEINE D'INSTALLER DANS PLUSIEURS PIÈCES DES MINUTERIES QUI ALLUMENT ET ÉTEIGNENT LES LAMPES DE MANIÈRE ALÉATOIRE. »



entreprises de sécurité, assurez-vous de leurs compétences et prenez le temps de comparer les offres avant de vous lancer dans l'acquisition d'un système électronique.

Patrouilles policières ou privées, à quoi bon ?

Les agents de police municipale (APM) ont pour mission d'assurer la sécurité des quartiers et de repérer les comportements suspects. Ils misent avant tout sur la prévention, mais aussi sur la répression lorsqu'elle s'avère nécessaire. Ces agents ont une connaissance approfondie des communes dans lesquelles ils opèrent, grâce à des rencontres régulières avec les habitants et commerçants. C'est dans le but de favoriser l'échange avec la population que les APM se déplacent souvent à pied ou à vélo; une brigade équestre a même été formée récemment, afin de contrer les incivilités dans les zones périurbaines ou difficiles d'accès. Par ailleurs, certaines municipalités mettent en place des collaborations intercommunales ou bénéficient d'un renfort cantonal lors de « pics » d'effractions.

Des villes françaises ont pourtant décidé de se passer de toute police municipale; elles privilégient les équipes « d'agents de civilité » ou de « gardes urbains ». Ce dispositif sans uniforme a été déployé notamment au Mans et à Brest. Les agents sont affectés à des missions de prévention, de médiation et de surveillance. Une initiative qui s'est avérée efficace et peu coûteuse. A suivre sur le long terme, en fonction des données statistiques relatives aux cambriolages et de la sécurité ressentie par les populations locales.

Pour protéger des sites d'envergure – par exemple de grands domaines – les propriétaires ont parfois recours à des patrouilles privées. La présence d'agents de façon répétitive à différentes heures du jour et de la nuit a un effet dissuasif sur les effractions. Ces patrouilleurs sont en liaison permanente avec un centre d'alarme et peuvent ainsi obtenir des renforts



immédiats en cas de besoin. Selon les demandes particulières, ils se chargent des missions suivantes: rondes de contrôle, vérification extérieure et intérieure du site, intervention en cas d'urgence, suivi des systèmes d'alarme, etc.

La police suisse a constaté que 60% des cambrioleurs abandonnent après deux ou trois minutes d'essai infructueux. En protégeant efficacement votre habitation et vos biens, vous compliquez la tâche des malfrats, ce qui aura de fortes chances de les décourager ! ▲

Pour plus d'information :
Consultez le site de la Prévention Suisse de la Criminalité (SKPPSC)
<https://www.skppsc.ch/fr/sujets/cambriolage/>

le déménagement en douceur



BALESTRAFIC

Certifié **Charte** Qualité
AGED

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

ÉLÉGANCE À L'ANCIENNE ET MATÉRIAUX MODERNES

La salle de bain rétro apporte à la maison un cachet d'antan. Tandis que les formes traditionnelles ravissent les yeux, les matériaux et composants modernes assurent le confort au quotidien.



TEXTE DE MICHAEL STAUB, JOURNALISTE RP À KRIENS

Surfaces lumineuses, design minimaliste, WC suspendus et cabines de douche spacieuses : ce modèle de salle de bain n'est pas uniquement appliqué dans les maisons individuelles en Suisse mais aussi dans des hôtels ou des centres de congrès du monde entier. En revanche, une salle de bain rétro produit un effet tout autre : les baignoires à pieds solides, les lavabos généreusement galbés et la robinetterie parfaitement lustrée rappellent les hôtels de style Art nouveau ou encore les appartements de notre enfance. Les cuvettes de WC au sol avec chasse d'eau haute position à chaînette paraissent presque aussi exotiques.

Seulement voilà, qui peut s'offrir une salle de bain rétro ? « Notre clientèle dans ce segment de marché regroupe tous les propriétaires de maisons de maître ou de villas. Lorsque celles-ci sont rénovées, la salle de bain doit se fondre parfaitement dans le style du bâtiment », explique Thomas Schelker, gérant de la société Edles Bad GmbH à Dintikon. Son entreprise propose une gamme complète d'articles rétro, allant du mélangeur à trois trous de style victorien à la baignoire dégagée. En Suisse, les salles de bain rétro ne représentent qu'un marché de niche. Comme le souligne Monsieur Schelker : « Une salle de bain ne doit pas simplement convenir au bâtiment, mais aussi à ses utilisateurs. » Le spécialiste de la salle de bain impute précisément ce motif à la faible demande. Presque tous les propriétaires de logements se disent modernes, « et les gens modernes ne veulent pas de salle de bain à l'ancienne. »

Design éclectique

Pour ce qui est de l'aménagement intérieur, la tendance est au mélange des styles, des époques et des gammes de prix. Et, grâce à la notion quelque peu fourre-tout de « shabby chic », toute décision relative à la déco se justifie : de la cage à oiseaux colorée jusqu'aux maximes profondes inscrites sur des plaques en métal, en passant par les chaises de jardin tordues. Il en va autrement pour la salle de bain. « La cohérence s'impose », précise Monsieur Schelker, « sinon ce n'est pas esthétique. Un mélangeur moderne sur un lavabo à l'ancienne, c'est le jour et la nuit. » Les amateurs de salles de bain rétro devront donc opter pour une ligne céramique appropriée, comprenant WC et/ou bidet, baignoire, lavabo et robinetterie adéquate.

**« UNE SALLE DE BAIN NE DOIT PAS
SIMPLEMENT CONVENIR AU BÂTIMENT,
MAIS AUSSI À SES UTILISATEURS. »**

Alors que les baignoires modernes sont généralement fabriquées en acier émaillé ou en acrylique, Thomas Schelker vend plutôt des vasques en fonte minérale massive dans le segment de marché rétro. Les baignoires massives sur pied doivent être remplies avec de l'eau un peu plus chaude que la normale, ce qui explique que la température est maintenue relativement longtemps. En termes de nettoyage, il faut moins prendre en compte le matériel que la surface : des modèles fortement galbés et dotés de nombreuses fioritures sont certes plus esthétiques que les baignoires standard mais aussi plus difficiles à laver.

The Bath Shop spécialiste des baignoires rétro

Dans son magasin situé près du Lindenhof, à Zurich, Mike Federer propose notamment des lavabos et des cuvettes de toilette bleu clair, jaune ou vert. Même si ces couleurs des années 50 ne sont pas au goût de tout le monde, les amateurs y trouvent leur compte. « La plupart de nos commandes incluent toute la salle de bain », explique Monsieur Federer. Et de poursuivre: « Nous livrons tous les éléments: baignoire et lavabos, robinetterie, sèche-serviettes et autres accessoires ». La plupart des clients possèdent une maison individuelle et, bien souvent, leur architecte d'intérieur les représente. « On entend régulièrement que les formes anguleuses et modernes des salles de bain ne plaisent plus aux maîtres d'ouvrage, qui se tournent ainsi plus volontiers vers une alternative », se réjouit Mike Federer.

Design traditionnel et technique moderne ne sont pas incompatibles. Parmi les baignoires proposées chez The Bath Shop, on retrouve quelques modèles en fonte émaillée, et les autres sont fabriquées à partir de vitrite. « C'est un matériau composite qui emmagasine la chaleur presque six fois mieux que la fonte », explique Monsieur Federer. Il est d'ailleurs chaud

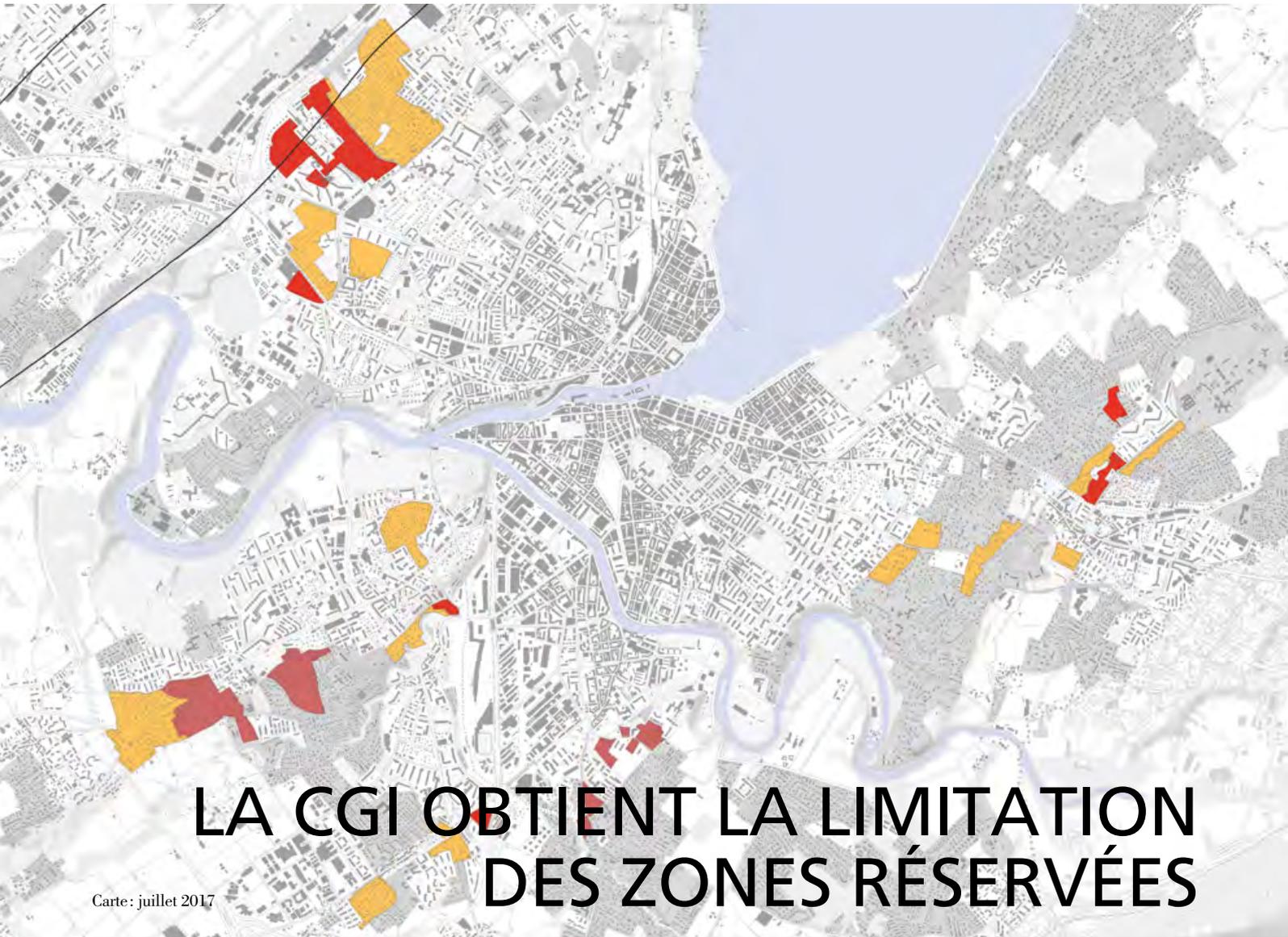
Un achat à examiner sous tous les angles

Avoir des goûts particuliers coûte plus cher, même pour la salle de bain. La différence de prix entre les produits rétro de Thomas Schelker et les articles standard n'est pas énorme. En revanche, de nombreuses baignoires et robinetteries ne se trouvent pas en stock et nécessitent d'être importées. Les frais supplémentaires découlent donc de la livraison. Les frais de transport et les taxes douanières se traduisent facilement par des coûts supplémentaires d'environ 200 francs pour chaque objet. Le fait d'acheter tous les produits chez le même fabricant allège naturellement la facture. Le montage des pièces importées est quant à lui relativement simple. « Les WC britanniques font aussi l'affaire. Ce sont des articles modernes et conformes aux normes DIN », explique le gérant de la société Edles Bad GmbH. Il faut simplement veiller à fournir au préalable les données techniques à l'installateur. Mike Federer, gérant de The Bath Shop, nous explique à propos des différences de prix: « Comparons ce qui est comparable. Les robinetteries et produits céramiques haut de gamme des autres fabricants sont aussi chers que nos articles rétro. » En outre, le vaste stock de The Bath Shop a permis de réduire les coûts à l'importation.



au toucher. Des clapets Geberit utilisés pour la chasse d'eau haute position permettent d'obtenir une pièce alliant le design anglais à l'ingénierie suisse. En ce qui concerne la robinetterie, même les plus nostalgiques peuvent s'en remettre à l'intérieur de haute qualité à base de composants en céramique modernes pratiquement inusables. « Des fabricants de renom tels que Grohe ou encore Dornbracht utilisent les mêmes composants », se félicite Mike Federer « et, aujourd'hui, la substitution des vieux presse-étoupes toujours humides par des joints d'étanchéité en céramique va de soi. »

Une fois le mobilier rétro installé dans la salle de bains, ce sont des questions d'une toute autre nature qui surgissent: le robinet de style victorien s'accorde-t-il avec la brosse à dents électrique quoique recommandée par la dentiste? Le maître d'ouvrage peut-il continuer à tailler sa barbe avec un rasoir à trois lames ou devrait-il plutôt se procurer un blaireau avec un rasoir à main? Heureusement, la solution n'a, elle, pas changé depuis plus d'un siècle: pour pallier le désordre quotidien dans la salle de bain, il suffit d'une grande armoire ou d'une bonne dose de patience – au choix. ▲



LA CGI OBTIENT LA LIMITATION DES ZONES RÉSERVÉES

Carte: juillet 2017



Dans nos numéros d'Immoscope de décembre 2015, de juin 2016 et d'octobre 2017, nous vous parlions de l'instauration de zones réservées par l'Etat. La Chambre genevoise immobilière s'est opposée depuis le début à cette mesure entraînant de lourdes conséquences pour les nombreux propriétaires. Le dossier a encore récemment connu une évolution, la justice s'est prononcée.

Laure Meyer

Voici tout d'abord un bref historique du dossier :

Le droit fédéral (la loi sur l'aménagement du territoire – LAT) comprend un article permettant de mettre en place une zone réservée, qui est une mesure provisionnelle visant à sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire, singulièrement lorsqu'une modification de zone est envisagée.

En juin 2015, le Conseil d'Etat a adopté la modification du règlement genevois d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT) dans le but de préciser, pour Genève, la procédure officielle d'adoption des zones réservées.

Les dispositions cantonales prévoient que le Conseil d'Etat peut, à titre provisoire et pour une durée de 5 ans au plus, adopter un plan qui crée une zone réservée, et ce pour lui permettre de faire adopter des modifications de zones. Le but ultime de la manœuvre est de déclasser la parcelle afin qu'elle soit à terme densifiée.

L'effet principal de la zone réservée est de permettre à l'autorité compétente de ne pas délivrer une autorisation de construire quand bien même celle-ci remplirait les conditions de sa délivrance. Il s'agit donc d'une grave restriction à la propriété foncière, puisque seul un agrandissement mesuré (moins de 40 m²) est encore envisageable, à la condition que le propriétaire renonce à la plus-value ainsi apportée à sa maison lors d'une vente ultérieure.

Le 14 juillet 2015, une carte identifiant les zones concernées est parue sur le site Internet du Département. Cette première carte identifiait un très grand nombre de zones réservées, notamment au Grand-Saconnex, à Vernier, à Onex, à Carouge, à Bernex et à Confignon. Les périmètres en question sont des zones villas qui font partie des zones déterminées comme étant à densifier, selon le Plan directeur cantonal 2030.

Il est bien évident que la publication de cette carte, qui était une surprise pour tous, les propriétaires concernés n'ayant pas été avisés de la mesure avant la publication, a eu de très importantes conséquences pour ceux-ci quant à la possibilité de construire sur leur parcelle bien évidemment, mais aussi quant à la possibilité de la vendre, voire d'obtenir un financement.

« À CHAQUE ÉTAPE, LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE A MANIFESTÉ SON OPPOSITION À L'ENCONTRE DE CES ZONES, EN SON NOM ET AU NOM DE PROPRIÉTAIRES DIRECTEMENT TOUCHÉS. »

En outre, ces zones réservées laissent les propriétaires dans une situation de grande incertitude dans la mesure où ils ignoraient dans combien de temps elles seraient formellement adoptées, si le délai de cinq ans prévu par la loi avait débuté ou s'il ne débiterait qu'au moment de l'adoption formelle de ces zones, ou encore si l'institution de la zone réservée, qui est une mesure conservatoire, pouvait être cumulée avec une autre mesure de ce type, comme par exemple avec un refus conservatoire, qui a pour effet de bloquer les constructions durant deux ans.

Après la parution de cette première carte, aucune suite n'a été donnée par le Département durant de nombreux mois, jusqu'à ce que soit publiée en mars 2016 une nouvelle carte réduisant très sensiblement le nombre de ces zones réservées et les laissant au nombre de cinq, soit deux zones à Carouge, deux zones à Onex et une zone à Vernier.

Le Département a toutefois indiqué ne pas avoir renoncé aux zones qui n'étaient alors plus identifiées comme des zones réservées, mais simplement avoir repoussé leur adoption.

Peu après, en avril 2016, le Département a démarré la procédure d'adoption formelle de ces cinq zones réservées par la publication d'une mise à l'enquête, puis par l'ouverture de la procédure d'opposition. A chaque étape, la Chambre genevoise immobilière a manifesté son opposition à l'encontre de ces zones, en son nom et au nom de propriétaires directement touchés.

Cette procédure d'opposition a contraint le Conseil d'Etat à se prononcer sur le bien-fondé de ces zones, ce qu'il a finalement fait en juin 2017 de façon positive pour les deux zones de Carouge et les deux zones d'Onex, la zone de Vernier étant alors abandonnée.

Cette démarche a ouvert la porte à une procédure judiciaire, soit un recours par-devant la Chambre administrative de la Cour de Justice, procédure bien entendu introduite par la Chambre genevoise immobilière.

En date du 8 mai dernier, la Chambre administrative de la Cour de Justice a rendu deux arrêts, concernant deux des zones réservées soit celles de Carouge-Drize et Onex-Pierre-Longue, se prononçant sur le recours et l'admettant partiellement.

Elle n'a pas suivi les arguments selon lesquels une base légale pour adopter les zones réservées faisait défaut ou que l'intérêt public de la densification dans les périmètres concernés n'était pas suffisant pour justifier l'atteinte portée à la garantie de la propriété des propriétaires concernés. La Chambre administrative a tout de même reconnu que les inconvénients de cette situation que doivent subir les propriétaires touchés par la zone réservée étaient à l'évidence non négligeables, cela n'étant toutefois pas suffisant pour s'écarter de l'intérêt public d'une population entière.

L'adoption et le principe même des zones réservées ont donc été validés par la Cour de Justice. Toutefois, celle-ci nous a donné raison sur la question de la date de départ du délai de cinq ans. En effet, comme indiqué ci-dessus, la première carte annonçant les zones réservées est parue le 14 juillet 2015. La Cour de Justice a considéré, au vu notamment de la décote sur les valeurs immobilières des parcelles identifiées comme des zones réservées sur la carte, que c'est bien dès juillet 2015 que les zones réservées ont commencé à déployer leurs effets. Pour cette raison, la Cour de Justice a suivi notre argumentation et considéré que la durée durant laquelle la carte intitulée « programme de densification des quartiers de villas » a été publiée sur le site du Département devait être déduite de celle autorisée d'une zone réservée. Dès lors, les cinq ans prévus pour la zone réservée courent dès le 14 juillet 2015 et non dès l'adoption formelle de ces zones réservées par le Conseil d'Etat, intervenue près de deux ans plus tard. Elles prendront donc fin en juillet 2020 en lieu et place de juillet 2022.

Il résulte concrètement de ce qui précède pour les propriétaires concernés que, pour autant que la volonté de déclasser leur terrain en zone de développement demeure, le blocage résultant de la zone réservée pendant cinq ans qui les empêche de construire et limite grandement les améliorations ou agrandissements prendra fin deux ans plus tôt. ▲

N. BRIGHENTI S.A.
votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisation - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage

N. BRIGHENTI S.A.
assainissement
à votre service depuis 1861

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - www.brighenti.ch

LES ARBRES FRUITIERS AU JARDIN

« Paradis » est un mot persan qui veut dire jardin, espace clos. Et dans nos paradis, comme dans les jardins andalous musulmans ou dans les jardins médiévaux, nous accueillons des fleurs, des herbes aromatiques, des oiseaux, des arbres et des fruits. D'après le Coran et la Bible, dattiers, jujubiers, grenadiers et figuiers nous attendent dans ce jardin...

TEXTE DE CHRISTIAN BAVAREL

Le jardin médiéval, tout comme le jardin andalou musulman, est une reproduction de ce paradis rêvé. Il sera suivi du jardin à la française, encouragé par Louis XIV qui affirmait que son pouvoir était une volonté divine. Il entendait que la nature lui obéisse aussi. Les potagers du roi étaient entretenus par Jean-Baptiste de La Quintinie. Ils furent un lieu où l'ordre régnait en maître, où les légumes et les arbres fruitiers poussaient de manière régulière, plantés les uns à côté des autres. Rousseau et les romantiques critiquèrent cette manière artificielle d'appréhender le jardin et il y eut de nombreuses correspondances épistolaires avec l'Angleterre. De celles-ci naquit le jardin à l'anglaise, qui ressemble à une ancienne pub IBM, « solution pour une petite planète ».

L'Empire anglais était l'empire sur lequel le soleil ne se couchait jamais. Ses jardins, quoique d'aspect plus naturel, mélangeaient le copalme d'Amérique « Liquidambar styraciflua », le ginkgo biloba et le cèdre du Liban « Cedrus libani ». Les arbres fruitiers y étaient quelque peu délaissés. Mais, aujourd'hui, nous pouvons les faire revenir dans nos jardins, comme cela avait été fait précédemment, et comme cela s'est toujours fait dans nos campagnes !

D'ailleurs, rien n'est comparable à un fruit cueilli à maturité quand il est juteux et fondant. Une pêche mûre qui tombe dans la main et dont les parfums explosent en bouche, c'est simplement exceptionnel. Une figue fendillée à pleine maturité qui fond dans la bouche nous donne l'impression de n'avoir jamais goûté ce fruit. Planter des arbres ou des arbustes fruitiers dans un jardin est indispensable pour le plaisir du palais, de même qu'avoir des arbres fruitiers dans un jardin est indispensable pour maintenir et/ou améliorer la biodiversité fonctionnelle d'un jardin.

« D'AILLEURS, RIEN N'EST COMPARABLE À UN FRUIT CUEILLI À MATURITÉ QUAND IL EST JUTEUX ET FONDANT. »

Entre arbres hautes-tiges, demi-tiges, basses-tiges, espaliers et haies fruitières, le choix ne manque pas. Et pour qu'il soit réussi, il est bien de tenir compte de plusieurs facteurs.



« IL NE FAUT PAS OUBLIER QUE LES FLORAISONS PRINTANIÈRES DES ARBRES FRUITIERS SONT D'UNE RARE BEAUTÉ ET QUE LEURS PARFUMS SONT ENVOUTANTS. »

Une fois la place définie, nous pouvons réfléchir au porte-greffe. En effet, les arbres fruitiers sont généralement multipliés par greffage. Celui-ci consiste à choisir d'un côté des racines et, donc, la vigueur de la plante, et de, l'autre côté, la variété. A titre d'exemple, nous pouvons avoir des poires William sur un tout petit arbre, avec un porte-greffe faible, ou un arbre majestueux de plus de dix mètres de hauteur, greffé alors sur un porte-greffe puissant.



La place dont nous disposons orientera nos choix. Dans une courrette, nous pouvons imaginer un arbre haute-tige, qui prendra toute la place, mais qui nous permettra d'installer une table et trois chaises pour boire le café en bénéficiant de son ombre. Dans un grand jardin, nous pouvons envisager deux arbres hautes-tiges distant de huit à dix mètres qui permettront d'y installer un hamac ou une slakline. De même que, dans les tout petits jardins, nous pouvons planter des arbres à palisser contre les murs, en espalier ou avec d'autres formes esthétiques que l'on trouvait jadis dans les châteaux ou dans les anciennes écoles d'horticulture, comme un U double, la palmette Verrier, des palmettes à la diable. Il est aussi possible de les planter le long des chemins, en cordons horizontaux ou en tonnelle.

Dans les grands jardins, nous pouvons imaginer des haies fruitières qui entourent le potager, un verger haute-tige avec une prairie fleurie, ou encore des arbres basses-tiges à très grand développement afin que les enfants puissent y grimper, en évitant toutefois le cerisier, car son bois est cassant.

Il ne faut pas oublier que les floraisons printanières des arbres fruitiers sont d'une rare beauté et que leurs parfums sont envoûtants. Bernard Moitessier, qui fut le premier circumnavigateur solitaire, écrivit à la machine à écrire à tous les maires de France pour leur demander de planter des arbres fruitiers le long des routes pour les voyageurs. Ne négligeons pas cette excellente idée, même si le voyageur d'aujourd'hui a plutôt les traits d'un écolier.

Il est important pour cela de consulter votre pépiniériste. Vous pourrez aussi trouver votre variété préférée sur de tout petits arbres uni-tiges, qui font à peine un mètre de hauteur. Aujourd'hui, vous n'avez plus aucune raison de vous priver de fruits au jardin. N'oubliez pas de planter également de petits fruits : des raisinets, des cassissiers, des framboisiers, des groseilles à maquereau – qui portent ce nom étrange car elles étaient traditionnellement cuisinées avec le poisson du même nom. Sans oublier qu'avec une bonne crème de cassis, même un petit vin blanc devient une fête à l'apéritif.

ProSpecieRara, une fondation suisse qui travaille au maintien et à la promotion de la biodiversité domestique, a retrouvé d'anciennes variétés de petits fruits helvétiques. N'hésitez pas à en planter, cela vaut vraiment la peine de les remettre au goût du jour, dans nos jardins comme dans nos assiettes. Pour conclure, il n'est pas inutile de rappeler que le jardin est un lieu de vie et de plaisir. ▲

ASSURANCE CONSTRUCTION APF**PROTÉGEZ-VOUS DES RISQUES
LORS DE LA CONSTRUCTION**

Les risques inhérents aux projets de construction peuvent être couverts par une assurance construction. Malfaçon sur fouille ou plafond en béton, lavabos démontés sur un chantier pendant la nuit. Face à de tels événements, l'assurance construction de Zurich offre une couverture étendue.



Les assurances construction protègent les maîtres d'ouvrage contre les prétentions en responsabilité civile et les conséquences financières d'un accident. L'assurance est généralement conclue par le maître d'ouvrage lui-même. Les assurances responsabilité civile du maître d'ouvrage, assurances construction et assurances immobilières pour la durée du chantier font partie des standards des projets de construction.

Assurance dommages naturels et incendie

L'assurance immobilière correspond à l'assurance bâtiments pendant la phase de construction. Elle prend en charge les dommages naturels et ceux causés par un incendie – par exemple si un déshumidificateur de chantier provoque un incendie. La conclusion de cette assurance est obligatoire dans tous les cantons, sauf ceux de Genève, d'Uri, de Schwyz, du Tessin, du Valais, d'Obwald et de certaines parties d'Appenzell-Rhodes Intérieures.

Répartir les primes de l'assurance de construction

Si lors d'une transformation, l'échafaudage tombe et détériore la façade, l'assurance construction indemnise le dommage causé. Egalement appelée «assurance casco pour l'ouvrage», elle est souvent complétée par d'autres assurances complémentaires adaptées au risque. L'artisan en bénéficie également car de nombreux sinistres, couverts par l'assurance construction, sont exclus de sa propre assurance responsabilité civile. Il est donc courant de répartir la prime sur les exécutants, à savoir l'entreprise de construction et les artisans. Pour les transformations avec un montant de construction jusqu'à 100'000 francs, l'assurance construction est souvent couverte par l'assurance dégâts d'eau du bâtiment. Dans certaines assurances, la somme est portée à 200'000 francs.

Le maître d'ouvrage répond des dommages causés aux tiers

Les maîtres d'ouvrage répondent des dommages causés aux tiers. Par exemple, lors d'une transformation, si une brique tombe sur la voiture du voisin et la cabosse, le maître d'ouvrage doit répondre du dommage, peu importe que la bosse ait été causée par lui ou par un artisan. Ce genre de dommage est pris en charge par l'assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage. En règle générale, elle est couverte jusqu'à une somme de construction de 100'000 francs dans l'assurance responsabilité civile privée. Chez Zurich, la somme de construction maximale est même de 200'000 francs. La responsabilité civile privée ne couvre toutefois que les dommages causés lors de la transformation, lorsque l'assuré vit dans l'immeuble et que la maison compte au moins trois appartements. Sinon, une assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage est urgente.

Vos partenaires sont-ils suffisamment assurés?

Des assurances sont également possibles pour différentes spécificités, comme l'assurance montage ou l'assurance de garantie. Outre les polices dont le maître d'ouvrage doit s'occuper, la construction comporte aussi des risques que vos partenaires de construction doivent assumer. Par conséquent, pensez à collaborer avec des architectes et des artisans qui possèdent une couverture d'assurance suffisante.



L'ARROSAGE AUTOMATIQUE PRÉSERVE LE JARDIN TOUT AU LONG DE LA SAISON

Les beaux jours sont arrivés et la nature a repris ses droits. Les plantes dévoilent leurs effervescences et l'on peut admirer les efforts déployés durant le printemps dans son jardin, sa terrasse ou son balcon. Encore faut-il prendre les mesures qui s'imposent pour profiter durant les semaines estivales de tout l'engagement personnel que cela implique.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL

L'arrosage des plantes d'un espace de vie implique d'y apporter un soin particulier tout au long de l'année. En été, cette tâche devient particulièrement astreignante en raison de la chaleur et en cas de faible pluviométrie, toutes deux néfastes à la survie des plantations. Il est donc impératif de moduler la quantité de l'eau d'arrosage que l'on déverse sur les végétaux qui parsèment les plates-bandes. La manière d'en prendre soin est différente selon qu'il s'agit de plantations en pleine terre ou en jardinière.

« IL EST POSSIBLE DE RÉDUIRE SES FRAIS DE CONSOMMATION D'EAU EN RÉCUPÉRANT CELLE QUI S'ÉCOULE DU TOIT DE SA MAISON ET EN UTILISANT UNE POMPE IMMERGÉE AU FOND D'UN RÉCIPIENT POUR LA RÉINSUFFLER DANS LE RÉSEAU D'ARROSAGE DE SON JARDIN. »

Des systèmes adaptés aux petites et aux grandes surfaces

Dans l'espace restreint d'un pot, les racines sont alimentées par un volume de substrat limité. Les plantes se dessèchent plus rapidement que quand leur équilibre hygrométrique est rétabli par l'apport d'eau extérieure. Cela ralentit l'assèchement du substrat et leur permet de supporter plus facilement des conditions météorologiques défavorables. Il est possible de réduire ses frais de consommation d'eau en récupérant celle qui s'écoule du toit de sa maison et en utilisant une pompe immergée au fond d'un récipient pour la réinsuffler dans le réseau d'arrosage de son jardin.

Qu'il s'agisse d'assurer l'entretien d'un massif de fleurs, d'un jardin potager ou d'agrément, un réseau d'irrigation goutte à goutte équipé d'un tuyau percé constitue la meilleure solution pour en assurer la pérennité. Par contre, quand on dispose d'une vaste surface herbeuse ou engazonnée, il est préférable d'opter pour un réseau d'irrigation enterré terminé par des buses rétractables. On peut ainsi entretenir sa pelouse avec une tondeuse autotractée ou autonome sans rencontrer d'obstacle sur son passage.

Bouche d'arrosage pour les grandes surfaces herbeuses

*Comment programmer son arrosage ?*

Si l'on veut assurer un arrosage suffisant sans toutefois exagérer, il faut intervenir avec doigté et expérience. D'autant plus que, suivant les régions et le niveau des réserves en eau de leurs sources, certaines communes imposent des restrictions dans l'arrosage des jardins.

Les systèmes d'irrigation programmés existent déjà depuis de nombreuses années sous une forme assez simple, à savoir en délivrant un certain volume d'eau quotidien, que l'on fixe manuellement pour une période donnée.

Un programmeur permet de déterminer les heures, la quantité et la durée de l'ouverture des vannes de manière automatique. Un tel système suffit pour la plupart des situations, car il est simple et ne demande pas trop de connaissances techniques pour adapter le régime d'irrigation des plantes de son jardin. On peut aisément confier cette tâche à un voisin, à une connaissance ou, le cas échéant, à un jardinier. On peut ainsi assurer la survie de toutes ses plantes, voire de son gazon, même en cas d'absences prolongées.

« UN PROGRAMMATEUR PERMET DE DÉTERMINER LES HEURES, LA QUANTITÉ ET LA DURÉE DE L'OUVERTURE DES VANNES DE MANIÈRE AUTOMATIQUE. »



Les systèmes d'irrigation automatiques conventionnels de type douche pluviale peuvent aussi être télécommandés à distance.

Piloter l'arrosage à distance tient compte des besoins réels

Les systèmes d'arrosage programmés traditionnels ne tiennent malheureusement pas compte de l'évolution des conditions météorologiques et ont pour mission de délivrer toujours les mêmes débits et quantités. Ils suffisent pour assurer l'arrosage des jardins durant une période assez courte, car on peut fixer uniquement des valeurs moyennes en fonction de la météo que l'on nous prédit.

Cette restriction est assez gênante quand les variations de température et des pluies sont importantes et très fluctuantes. C'est pour cette raison que des fabricants de systèmes d'arrosage ont inventé des systèmes qui permettent de faire varier les paramètres de l'arrosage à distance.

Une application que l'on télécharge sur son smartphone permet de varier les valeurs d'arrosage à tout moment, après avoir pris connaissance sur son téléphone de la température et de l'hygrométrie qui prévaut dans son lieu de résidence habituel. De telles applications fonctionnent sur les téléphones tournant sous Android (Google) ou sous iOS (iPhone d'Apple).

Programmeur d'arrosage relié à un robinet d'eau (photo : Gardena)



Système d'arrosage télécommandé permettant de réguler le débit et l'horaire d'arrosage jusqu'à six zones différentes (photo : Gardena)

Des ordres donnés depuis n'importe quel endroit

Un tel système d'arrosage automatique intègre un capteur qui mesure l'humidité du sol, la luminosité et la température qui prévaut dans son jardin. Ces informations sont alors transmises sur le smartphone au détenteur du système, lequel peut alors modifier le régime de fonctionnement du système d'arrosage de ses plantes.

Un système d'arrosage piloté à distance constitue indirectement une protection contre les effractions, car un jardin bien entretenu et dont les plantes se portent bien est plus dissuasif pour les cambrioleurs, tout comme l'abandon d'une brouette ou des outils de jardinage devant la maison, dans un endroit visible depuis la rue ; cela laisse sous-entendre que la maison est occupée et que son propriétaire n'est pas loin du jardin. ▲

Des applications tournant sous smartphone permettent de programmer le système de commande de l'arrosage depuis n'importe quel endroit de la planète. (Photo : Gardena)



Quelques conseils à suivre pour l'arrosage automatique

1. Utiliser un tuyau normal depuis le programmeur jusqu'au début de la plantation.
2. Prévoir un réseau d'arrosage qui agit par goutte-à-goutte au pied des plantes et non par-dessus celles-ci (risque de brûlure des feuilles par le soleil) ; c'est surtout important pour un jardin potager, tout particulièrement pour les plants de tomate.
3. Placer les tuyaux sans risquer de les endommager quand on travaille la terre avec un outil tranchant au pied des végétaux.
4. Chaque rang d'un jardin potager doit être consacré à une seule culture afin de réguler l'arrivée d'eau de manière homogène pour l'ensemble de la ligne.
5. Il est préférable de ne pas arroser les plantes trop souvent, cela les oblige à développer leurs racines en profondeur et à mieux résister aux périodes de sécheresse.
6. En raison de leur système racinaire moins développé, les jeunes plantes ont besoin proportionnellement d'une plus grande quantité d'eau que les anciennes.
7. En période de fortes chaleurs, on privilégiera l'arrosage en début de soirée pour réduire les déperditions d'eau par évaporation.
8. Si les nuits sont fraîches et, en automne, quand un risque de gel est à craindre, il est préférable d'arroser le matin.
9. Pour réduire la consommation d'eau d'arrosage, on peut installer un tonneau de récupération d'eau de pluie alimenté par la gouttière du toit de la maison.

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 **REVIREMENT DE JURISPRUDENCE DE LA COUR DE JUSTICE SUR LA MOTIVATION DE L'AVIS DE FIXATION DU LOYER INITIAL**

Dans le cas traité par la Cour de justice genevoise, dans un arrêt du 7 mai 2018 traité par CGI Conseils (ACJC/571/2018), un contrat de bail est conclu entre un bailleur et un locataire portant sur un appartement meublé de 2 pièces à Genève. Le loyer annuel, hors charges, a été fixé à CHF 17'400.-, soit CHF 1'450.- par mois. A teneur de l'avis de fixation du loyer initial, le loyer, charges non comprises, payé par le précédent locataire était de CHF 18'000.-, soit CHF 1'500.- par mois. Aucune mention ne figurait sous la rubrique « motifs précis des prétentions ci-dessus » prévue dans l'avis de fixation du loyer initial. Au mois de novembre 2016, soit bien après le délai de trente jours imparti au locataire pour contester son loyer initial, ce dernier a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en fixation judiciaire du loyer et en paiement. Suite à l'échec de la conciliation, le locataire a introduit la cause par-devant le Tribunal des baux et loyers et a

conclu à ce que le loyer mensuel soit fixé à CHF 532.-, charges non comprises, et à la condamnation de la bailleuse au remboursement du trop-perçu de loyer en découlant. Dans son écriture, le locataire a fait valoir que l'avis de fixation du loyer initial était nul dès lors qu'aucun motif n'était mentionné dans la rubrique y afférente. Au contraire, la bailleuse a conclu à l'irrecevabilité de la requête du locataire dans la mesure où la requête était tardive et l'avis de fixation n'était pas nul, compte tenu du fait que le loyer fixé était inférieur à celui payé par le précédent locataire et que l'exigence de motivation ne s'appliquait qu'en cas de majoration de loyer. Le Tribunal des baux et loyers a considéré que la requête du locataire était recevable. La bailleuse a formé appel de ce jugement.

Dans un premier temps, la Cour de justice genevoise rappelle que lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) et le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer et en restitution de l'éventuel trop-perçu. La question de savoir si les motifs justifiant le nouveau loyer doivent être indiqués sur la formule officielle en cas de baisse de loyer lors d'un changement de locataire n'est pas tranchée par le Tribunal fédéral. Il en est de même lorsque le loyer reste inchangé entre deux baux.



La Cour de justice genevoise a, jusqu'à ce jour, considéré qu'un avis de fixation du loyer initial devait être motivé alors même que le montant du loyer (ou des charges) n'avait pas augmenté lors d'un changement de locataire. La doctrine la plus récente critique la jurisprudence isolée de la Cour de justice genevoise et considère que la formule officielle n'a pas à contenir de motivation de la fixation du loyer lorsque le loyer et les charges n'augmentent pas, voire diminuent, entre l'ancien et le nouveau locataire ou s'il s'agit d'une première location. Cette opinion est d'ailleurs conforme aux diverses interprétations possibles de la loi.

Dans cet arrêt, la Cour de Justice revient sur sa jurisprudence et considère que le bailleur n'a pas d'obligation d'indiquer sur la formule officielle les motifs d'une baisse de loyer par rapport au précédent locataire. Il en est de même lorsque le montant du nouveau loyer est identique à celui payé par le précédent

locataire. Aussi, dans le cas présent, le précédent loyer était supérieur à celui réclamé au nouveau locataire par la baille-resse, qui n'avait dès lors pas l'obligation d'indiquer les motifs relatifs à cette baisse de loyer, de sorte que le loyer initial a été valablement fixé. La requête en fixation judiciaire du loyer formée par le locataire a dès lors été déclarée irrecevable.

Nous saluons cet arrêt qui rectifie et clarifie enfin la question de savoir si une motivation est nécessaire en cas de baisse de loyer ou lorsque le loyer reste inchangé entre deux locations. Cet arrêt peut encore faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral et nous ne manquerons pas de vous tenir informé de la suite que connaîtra ce dossier, cas échéant. ▲



VUE SUR VOTRE FUTUR

www.brolliet.ch

AGENDA 2018

4 septembre 2018	Séminaire immobilier	Copropriété - PPE
10 septembre 2018	Module de formation juridique 1	PPE
20 septembre 2018	Comptabilité immobilière	Session 2
24 septembre 2018	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
27 septembre 2018	Fiscalité immobilière I	Session 2
27 septembre 2018	Sprints de l'immobilier	2 ^e manche
4 octobre 2018	Fiscalité immobilière II	Session 2

AGENDA CGI

18 septembre 2018

Assemblée générale du Groupement des propriétaires d'appartement (GPA)

26 septembre 2018

Assemblée générale de la Section des propriétaires de villa (SPV)

Les membres des sections SPV et GPA recevront leur invitation début août.

RENOUVELLEMENT DU COMITÉ CGI

A l'occasion de l'Assemblée générale de la Chambre immobilière genevoise du 17 mai 2018, le Comité a chaleureusement remercié Jean-Paul Bart, membre sortant, pour son implication et son soutien durant son mandat:



Jean-Paul Bart

Deux nouveaux membres ont rejoint le Comité:



Thierry Barbier-Mueller



Ashwani Singh

Et un nouveau Président a été élu:



Pascal Pétroz

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CGI



Près de 250 personnes étaient présentes à l'Assemblée générale de la Chambre genevoise immobilière du 17 mai 2018 qui s'est tenue au Centre de l'Espérance. M. Pascal Pétroz, nouveau Président de la CGI et M. Christophe Aumeunier, secrétaire général, ont évoqué les activités 2017 de l'association ainsi que les perspectives 2018. La soirée s'est poursuivie par une allocution de M. Blaise Matthey, directeur général de la FER Genève, consacrée aux nouveaux défis de la sécurité sociale en Suisse.



1. Blaise Matthey
2. Les membres de la CGI
3. Christophe Aumeunier, Pascal Pétroz et Olivier Cerutti
4. Nicolas Rufener et Bertrand Reich
5. Frédéric Fancello, Yves-Marie Maitre, Philippe Angelozzi et Anne Hiltbold
6. Christophe Aumeunier, Thierry Barbier-Mueller et Ashwani Singh
7. Marie Barbier-Mueller, Diane Barbier-Mueller et Arnaud de Jamblinne
8. Pascal Pétroz
9. Géraldine Schmidt, Gregory Boria, Laure Meyer et Bénédicte Guillot
10. Blaise Matthey, Dominique Burger et Jean-Marc Siegrist
11. Pascal Giorgis, Stéphane Penet et Alexandre Ayad

Vous êtes propriétaire ?

Rejoignez la **Chambre genevoise immobilière**, l'association la plus active et influente de défense des intérêts des propriétaires et futurs propriétaires du Canton de Genève.

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

- Conseils et assistance juridiques
- Conseils en fiscalité
- Défense de vos intérêts sur le plan politique et administratif
- Invitations à des séances d'information
- Tarifs préférentiels sur tous nos séminaires et conférences
- Abonnement au magazine Immoscope
- Accès à toutes les publications et formules indispensables
- Conditions préférentielles auprès d'entreprises et prestataires partenaires

Informations et inscriptions :

www.cgionline.ch ou 022 715 02 00

Vous êtes déjà membres ? Vous pouvez soutenir notre engagement en faveur de la propriété en transmettant l'Immoscope autour de vous et surtout, en invitant votre entourage à rejoindre notre association.



DEMANDE D'ADHÉSION À LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Villa (CHF 90.-TTC/an) | <input type="checkbox"/> Appartement adhésion individuelle (CHF 90.- TTC/an) | |
| <input type="checkbox"/> Appartement adhésion collective (CHF 40.- TTC/an par copropriétaire) | <input type="checkbox"/> Domaine rural
<input type="checkbox"/> Moins de 10 hect. (CHF 70.- TTC/an)
<input type="checkbox"/> De 10 à 25 hect. (CHF 100.- TTC/an)
<input type="checkbox"/> Plus de 25 hect. (CHF 200.- TTC/an) | <input type="checkbox"/> Immeuble locatif (2,1% de l'état locatif) |
| <input type="checkbox"/> Commerce Nombre d'employés : | <input type="checkbox"/> Membre de soutien (CHF 150.- TTC/an) | |
| Nom | Prénom | Raison sociale |
| Adresse | | |
| Case postale | NPA/Localité | |
| Tél. | Email | |

Lieu de situation du bien immobilier (ne compléter que si l'adresse est différente de celle indiquée ci-dessus)

Adresse NPA/Localité

Date Signature