immoscope

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

— MAGAZINE 150 FÉVRIER 2019

Les bâtiments historiques de Genève

LA MAISON RONDE

TECHNICIEN DE RÉGIE : UN MÉTIER EXIGEANT

BIENS IMMOBILIERS ET SUCCESSIONS

CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Immoscope, le magazine de référence en matière de propriété immobilière.

- lien direct avec plus de 6600 propriétaires immobiliers
- distribution gratuite et adressée
- espace publicitaire limité

Contact : info@immoscope-ge.ch

immoscope

Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière

Editorial

Quoi de neuf en 2019 ?

En matière immobilière, bien des choses sont décidées dans notre canton, comme par exemple l'aménagement du territoire et les différentes zones, le droit de la construction ou encore la fiscalité cantonale. Mais ces normes, pour la plupart, reposent sur des bases fédérales ou doivent respecter des principes fixés par la Confédération. D'autres sujets sont réglés exclusivement par le droit fédéral, tels le droit du bail, le droit des contrats (entreprise, architecte, courtage), la poursuite et la faillite, le droit foncier et les droits réels, notamment le droit régissant la PPE.

Ce qui se passe à Berne est donc déterminant et notre association s'efforce continuellement de suivre les débats, de prendre position dans les procédures de consultation, de faire des propositions et d'être informée de tout changement intéressant les propriétaires que nous défendons. Notre partenariat avec l'Association des propriétaires fonciers suisses nous permet une représentation permanente sur place. Des contacts réguliers sont par ailleurs tenus avec les parlementaires fédéraux qui défendent la propriété immobilière et les intérêts des propriétaires.

Il nous est ainsi apparu opportun de proposer en ce début d'année une nouvelle rubrique dans votre Immoscope pour vous tenir informés de ce qui se passe « sous la coupole ». Le cas échéant, nous donnerons également la plume aux parlementaires pour qu'ils vous informent des dossiers en cours.

D'ailleurs, les élections aux chambres fédérales auront lieu à l'automne 2019 et nous y reviendrons en cours d'année pour vous présenter les candidats soutenus par la CGI.

A Genève, plusieurs sujets d'importance nous occuperont en 2019, comme l'éventuelle cession des terrains de l'Etat à la CPEG qui interdirait, de fait, toute propriété privée et toute forme de PPE sur une très grande partie du PAV, qui fera a priori l'objet d'une votation et de débats animés. La question des proportions de logement social en zone de développement, suite à l'invalidation de l'IN 161 et l'échéance prochaine de l'art. 4A LGZD, sollicitera toute notre attention. Enfin, les questions de fiscalité immobilière seront encore au cœur de nos préoccupations, au vu des velléités de hausser la fiscalité qui nous touche déjà si durement que le constat de l'épuisement de la ressource fiscale devient indiscutable. Soyez assurés que nous mettrons toute notre énergie pour nous y opposer !

Cette année 2019 verra aussi un changement dans nos rubriques, puisque la série d'articles sur les communes ou les quartiers de Genève sera remplacée par une rubrique sur les bâtiments protégés situés dans notre canton. Il nous a semblé en effet intéressant de mettre en valeur ce patrimoine architectural, que ce soit des bâtiments privés, publics ou encore religieux et nous espérons que vous aurez du plaisir à les (re) découvrir par le biais de notre Immoscope.

Merci de votre soutien renouvelé en 2019 et bonne lecture !

ANNE HILTPOLD

Secrétaire générale adjointe

Photo de couverture : Magali Girardin

sommaire

02 LA MAISON RONDE
08 TECHNICIEN DE RÉGIE
11 RETOUR SUR LES RDVF
12 DÉCORATION
14 BIENS IMMOBILIERS DANS UNE SUCCESSION
16 CHRONIQUE JURIDIQUE
18 PRÉSENCE À BERNE
20 JURISPRUDENCES RÉCENTES
22 DEVENEZ MEMBRE CGI
24 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 Hiltpold et Christophe Aumeunier
Responsable production et publicité : Bénédicte Guillot
Conception graphique : Alternative communication, Genève
Impression : Atar Roto Presse SA, Genève
Régie publicitaire : Plurality Presse SA
Contact : Valérie Noël 022 307 02 23 / 079 628 88 34
vn@toutimmo.ch

LA MAISON RONDE

Implantée dans le quartier des Charmilles, qui se distingue par une topologie faite de rues perpendiculaires, la Maison Ronde imaginée et construite par l'architecte Maurice Braillard en 1928 est l'exemple même d'un art majestueux tranchant fondamentalement avec le style très utilitaire qui était de mise à l'époque.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

« ON RACONTE QUE SON ARCHITECTE MAURICE BRAILLARD L'A DESSINÉE POUR SE CONFORMER À L'ÉTENDUE DE LA PARCELLE SUR LAQUELLE ON LUI AVAIT DEMANDÉ D'IMAGINER UN BÂTIMENT D'HABITATION. »

Du haut de ses six étages et en raison de sa structure très originale en hémicycle, repliée sur elle-même, la Maison Ronde marque profondément l'urbanité du quartier des Charmilles. On raconte que son architecte Maurice Braillard l'a dessinée pour se conformer à l'étendue de la parcelle sur laquelle on lui avait demandé d'imaginer un bâtiment d'habitation. Appelée aussi Les Tilleuls, du nom de l'avenue qui longe la voie du chemin de fer aujourd'hui enterrée depuis le Pont des Délices en direction de l'avenue d'Aïre, La Rotonde ou Le Colisée, pour rappeler sa forme en hémisphère, est située rue Charles-Giron. Elle comporte cinq allées et est l'œuvre d'un visionnaire qui a marqué de son sceau le paysage urbanistique de la ville de Genève, tout comme d'autres réalisations telles que la Cité Vieusseux, la station d'arrivée du téléphérique du Salève et le garage des Nations. Cet architecte autodidacte et prolixe a pourtant commencé sa carrière en apprenant le métier sur le tas à Neuchâtel, avant d'émigrer à Lausanne, puis à Genève, où il devint chef de bureau du célèbre architecte Marc Camoletti.

Un saut décisif dans la modernité en milieu urbain

Dans la cité de Calvin, la première œuvre marquante de Maurice Braillard date du tout début du XXe siècle avec la construction de l'école et de la mairie d'Onex (1908-1909). Les bâtiments qu'il dessine empruntent un style traditionnel pour l'époque. Il faut attendre le début de la décennie suivante pour voir émerger de son esprit une période plus novatrice, qui coïncide avec la réalisation d'un immeuble locatif de l'avenue Gallatin (1911-1913), situé non loin de la Maison Ronde. Avec l'usage rationnel du béton en milieu urbain et d'une inspiration tirée des réalisations monumentales typiques des pays du nord de l'Europe, celui-ci marque un tournant dans sa profession d'architecte. C'est son esprit innovant et pétri d'une vision sociale et humaine qui lui permet de travailler par la suite comme conseiller en urbanisme de la ville de Genève.

La particularité de la Maison Ronde est qu'en raison de la topographie du terrain disponible, on peut à juste titre se demander si Maurice Braillard a imaginé cette structure pour déployer un parallélépipède qu'il a modelé en forme de C afin d'offrir un volume habitable généreux sur une surface réduite. Il admettait avoir conçu le bâtiment de manière à ce qu'il trouve sa place sur une parcelle qui convenait particulièrement bien à un tel exercice.

« IL ADMETTAIT AVOIR CONÇU LE BÂTIMENT DE MANIÈRE À CE QU'IL TROUVE SA PLACE SUR UNE PARCELLE QUI CONVENAIT PARTICULIÈREMENT BIEN À UN TEL EXERCICE. »

Prévoyait-il de décliner ultérieurement ce concept de manière à imaginer des formes en S ou même en L pour répondre aux exigences d'une occupation judicieuse des terrains disponibles dans une Genève en pleine expansion? Nul ne le sait vraiment, mais on est en droit de penser que cela lui a effleuré l'esprit et qu'il n'a jamais eu le temps ou l'opportunité de réaliser ces idées. C'est pour honorer cet engagement majeur dans sa vision de l'architecture urbaine que la Maison Ronde a été classée monument historique en 1995, aux termes d'un arrêté du Conseil d'Etat du Canton de Genève.

swiss made
GINDRAUX Fenêtrier®
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
Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch

D'importants travaux de rénovation

Une enquête avait été réalisée auprès des habitants pour sentir le pouls des usagers des appartements et des locaux commerciaux. Le constat était particulièrement alarmant concernant la dégradation par carbonatation des façades en béton et des superstructures du bâtiment de 6 étages. Il a fallu traiter les armatures du béton fortement attaquées par leur oxydation. La principale difficulté rencontrée résidait dans le réapprovisionnement de certains éléments standard de menuiserie et d'huisserie ainsi que pour les ascenseurs, qui devaient être remplacés en raison de leur usure, mais qui n'existaient plus dans le commerce. A l'époque, on ne parlait pas encore d'obsolescence programmée, mais l'outrage des ans faisait déjà ses ravages. Il a donc fallu se résoudre à fabriquer des ascenseurs sur mesure.

« IL A MARQUÉ LE TERRITOIRE GENEVOIS COMME PEU D'AUTRES L'ONT FAIT AVANT LUI. »

L'option retenue a été de procéder à une restauration douce, par touches, afin de ne pas altérer la nature même de l'ouvrage. Typiques de l'époque où le béton permettait la réalisation de formes arrondies, les balcons donnant sur la cour intérieure ont nécessité des retouches sérieuses à la suite d'un diagnostic effectué de manière systématique. Le crépi des façades a été refait à tous les endroits où cela s'avérait nécessaire. De sérieux problèmes de dégradation de l'étanchéité de la toiture, qui avaient également été constatés, furent alors réparés.

L'intérieur des appartements a subi également des réfections en douceur, qui ont permis de préserver l'esprit des lieux. Avec sa grande surface centrale dans laquelle la cuisine était aménagée dans le prolongement de la salle à manger et du salon, l'intelligente disposition des pièces imaginée par Maurice Braillard lors de la construction a été précieusement conservée au moment de la restauration des lieux. Le passe-plat ouvert dans la paroi séparant la zone de préparation des repas de celle où ils étaient pris facilitait la distribution de la nourriture. Une fois le repas terminé, on passait au coin salon, largement ouvert sur l'extérieur, pour y boire le café. Les boiseries et les armoires de rangement étaient aménagées pour aider les habitants à se projeter dans un espace conçu de manière moderne et cohérente. En plus de la Fondation Maurice Braillard, les pouvoirs publics ont apporté leur soutien à l'architecte chargé de la restauration de la Maison Ronde, ce qui a permis de sauvegarder ce concept novateur pour l'époque.

La ville s'engage dans la préservation

Tout comme le canton, la Ville de Genève s'engage concrètement dans la préservation des bâtiments historiques érigés sur son territoire. Conseiller en conservation du patrimoine architectural de la ville, Pierre Tourvieille de Labrouhe souligne que la cité de Calvin peut s'enorgueillir d'un important patrimoine bâti. Mais la commune n'est pas la seule dans ce cas. Nombreux sont les bâtiments historiques appartenant à des propriétaires et des investisseurs privés, comme c'est le cas de la Maison Ronde. L'unité de conservation du patrimoine architectural, qui fait partie du Département des constructions et de l'aménagement, réalise des études historiques et des expertises techniques. Elle tient ainsi un rôle important en prodiguant des conseils dans ce domaine.

Pierre Tourvieille de Labrouhe

« Notre mission consiste à travailler en amont pour donner des connaissances des bâtiments et des clés d'action en matière de conservation », indique Pierre Tourvielle de Labrouhe, qui admet que les avis ne sont pas toujours unanimes. « Nous devons peser les différents intérêts afin de satisfaire le mieux possible aux objectifs visés souligne-t-il. Pierre Tourvieille de Labrouhe précise que Maurice Braillard, bien qu'ayant suivi une formation classique, dont un passage aux Beaux-Arts de Paris, avait une pratique de l'architecture engagée et très ouverte aux idées nouvelles. Selon lui, la Maison Ronde représente un exemple de son engagement personnel et social, qui visait à offrir un habitat populaire de qualité. Cela ne l'empêcha pas d'innover, notamment par son approche plastique et en s'inspirant de ce qui se faisait à l'époque en Autriche et en Allemagne. « Il était ouvert aux idées nouvelles », insiste le défenseur du patrimoine de la ville, relevant que son architecture a évolué avec son temps. « Il a marqué le territoire genevois comme peu d'autres l'ont fait avant lui », ajoute-t-il. D'où l'importance qu'il y a pour la ville à connaître et mettre en valeur l'œuvre de Maurice Braillard, prolifique et avant-gardiste pour l'époque.

Un bilan réjouissant

Depuis que tous ces travaux de rénovation ont été achevés, début des années 90, les habitants de la Maison Ronde ont retrouvé leur tranquillité. La vaste esplanade qui s'étend au premier étage devant les cinq allées du bâtiment constitue toujours un terrain de jeu de prédilection pour les enfants qui en profitent largement, comme l'ont fait leurs parents avant eux. C'est là que sont organisées des rencontres entre habitants, qui s'y installent également volontiers lors de la fête des voisins. Les enfants font de grands dessins à la craie sur le sol en béton et y sont en toute sécurité pour jouer au ballon ou à la marelle devant les immeubles. La vie reprend le dessus dans la cour et, au fil des changements de générations, on voit émerger de nouvelles têtes enfantines.

« MAURICE BRAILLARD AVAIT UNE PRATIQUE DE L'ARCHITECTURE ENGAGÉE ET TRÈS OUVERTE AUX IDÉES NOUVELLES. LA MAISON RONDE REPRÉSENTE UN EXEMPLE DE SON ENGAGEMENT PERSONNEL ET SOCIAL, QUI VISAIT À OFFRIR UN HABITAT POPULAIRE DE QUALITÉ. »

C'est cette propension de l'architecte à prendre largement en compte les besoins des habitants en matière de vie communautaire et sociale qui a fortement marqué le paysage urbanistique de Genève et de sa grande banlieue, avec les projets réalisés par la suite par Maurice Braillard, tels que la station supérieure du téléphérique du Salève. ▲

le déménagement en douceur

BALESTRAFIC

Certifié Charte Qualité AGED

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

SALON DE COIFFURE MARIA UNE FIDÈLE COMMERÇANTE DU CENTRE

Installée depuis 26 ans dans une arcade de la Maison Ronde, Maria Trova y est venue avec sa clientèle après avoir tenu un salon de coiffure dans le quartier de Saint-Jean dont le bail ne lui avait pas été renouvelé. Elle y a entièrement aménagé son repaire, qui était occupé auparavant par un autre commerce. « Ma clientèle vient d'un peu partout, mais je dois reconnaître que je n'ai pas beaucoup de personnes habitant la Maison Ronde qui compte parmi mes clientes », regrette-t-elle. Elle déplore un peu le manque de visibilité de son arcade et le fait qu'il faut monter un escalier pour y accéder, ce qui rebute certaines personnes. Un inconvénient qui ne touche pas qu'elle, ce qui fait que plusieurs commerces ont disparu. « Il y avait auparavant un petit restaurant portugais, un commerce de réparation de téléviseurs, une boucherie, une épicerie, un menuisier, bref un véritable centre commercial avant l'heure ». Certains artisans résistent à cet exode, comme la céramiste, le peintre et une agence de vente de fonds de commerce.

Par chance, l'esplanade qui dessert les entrées menant aux allées du bâtiment est aussi un terrain de jeu pour les enfants qui y jouent au ballon et égaient les lieux. Les parents organisent parfois des pique-niques pour les enfants et ceux-ci y redonnent un peu de vie ; de plus, une équipe de jeunes animent les lieux. « Le quartier est tranquille et très agréable, l'ambiance y est chaleureuse », souligne Maria Trova. ▲

« LE QUARTIER EST TRANQUILLE ET TRÈS AGRÉABLE, L'AMBIANCE Y EST CHALEUREUSE. »

Maria Trova

UN COUPLE DE CONCIERGES TRÈS ENGAGÉ

Francis et Madeleine Horner

Francis et Madeleine Horner ont assumé l'entretien et le nettoyage des parties communes de la Maison Ronde pendant une bonne dizaine d'années. Ils vivent toujours dans l'appartement où ils ont vu grandir leurs trois enfants, au numéro 19 de la rue Charles-Giron. Ils ont pris une retraite bien méritée et ont passé le témoin de la conciergerie à leur belle-fille Maria Inès, qui habite aussi sur place. « L'architecte avait fait preuve de beaucoup d'imagination quand il a conçu cet ensemble », explique Francis Horner, aujourd'hui âgé de 77 ans. Il apprécie ce cadre de vie où il dit avoir passé de belles années. Les bow-windows qui avancent en encorbellement dans les sortes de tourelles qui caractérisent le bâtiment laissent entrer beaucoup de lumière et de soleil dans les appartements ; les locataires ont une magnifique perspective sur l'espace environnant du quartier de Saint-Jean et même, pour quelques privilégiés d'entre eux, une échappée sur le Salève. « Pour l'époque, la Maison Ronde était très moderne », souligne l'ancien concierge, même si certains équipements, comme les dévaloirs à ordures, ont été condamnés pour des questions de sécurité et de salubrité et remplacés par les traditionnels containers. « Il fallait souvent s'armer de longues perches pour les déboucher », se souvient Francis Horner.

« L'ARCHITECTE AVAIT FAIT PREUVE DE BEAUCOUP D'IMAGINATION QUAND IL A CONÇU CET ENSEMBLE »

Comme, depuis la construction de la Maison Ronde, les appartements sont desservis par des ascenseurs toujours opérationnels, la vie y est aussi facile pour les habitants même âgés. Francis Horner se souvient comme si c'était hier des travaux de rénovation de la façade attaquée par la carbonatation et ceux, plus récents, du changement de fenêtres. Les appartements sont désormais mieux isolés du froid et la vie y est toujours aussi agréable. « On y est bien et l'on n'a pas envie de déménager », admet-il.

Il regrette pourtant un peu que certains commerçants aient quitté les arcades situées au rez-de-chaussée et devant l'esplanade, et se souvient du bon vieux temps avec un peu de nostalgie. Les anecdotes lui reviennent rapidement à l'esprit : il est prolixe pour parler des cambriolages et de l'incendie qui a détruit l'atelier de mécanique où il fallut déplorer un décès par asphyxie. Ou quand le roi Michel de Roumanie, fervent amateur d'anciens véhicules militaires avec lesquels il avait traversé l'Europe à l'époque du débarquement, pénétrait dans la cour au volant de son ancienne jeep américaine qu'il venait faire réparer par le mécanicien du coin. ▲

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

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisations - 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

FORMATION

TECHNICIEN DE RÉGIE : UN MÉTIER POLYVALENT ET EXIGEANT

Collaborateur depuis 2009 chez Moser Vernet & Cie SA, Dominique Repond est un technicien de régie expérimenté. Auparavant, il a travaillé pendant vingt ans comme électricien sur le terrain en tant que conducteur de travaux, ce qui nécessite une connaissance de la technique spécifique à cette profession, ainsi qu'un grand sens de l'organisation et de la gestion administrative.

VÉRONIQUE STEIN

Quelles sont les principales tâches qui incombent au technicien de régie ?

Dominique Repond : Il assure la représentation du propriétaire dans le cadre des relations contractuelles entre bailleur et locataire d'une part ; il est l'interlocuteur privilégié des habitants pour tous les aspects relatifs à l'entretien et au fonctionnement du bâtiment, d'autre part. Il assume l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie lors de chaque location. Il évalue, estime, fait chiffrer, coordonne et contrôle l'exécution des travaux de rénovation, et procède aux démarches nécessaires au maintien et à la mise en valeur du patrimoine confié. Avec son assistante dédiée, il commande et assure le suivi des travaux dans le respect du budget alloué pour l'entretien. Il contrôle également la bonne exécution des interventions, afin qu'elles se réalisent aux meilleures conditions et selon le niveau de qualité recherché. Il est responsable du choix, de l'embauche et de la gestion des équipes de conciergerie chargées du maintien des bâtiments en parfait état de propreté. Enfin, il assure la planification à long terme des travaux de rénovation.

Etes-vous amené à diriger des opérations d'envergure ?

D. R. : Oui, notamment lors de rénovations d'immeubles, qui peuvent impliquer des interventions tant sur l'enveloppe que sur les installations techniques et les zones communes des bâtiments. Ce sont également les techniciens qui sont responsables du suivi administratif et technique des sinistres pouvant survenir dans un bâtiment (dégât d'eau, bris de glace, incendie, etc.). Notre rôle social est important, car nous sommes en contact régulier avec les locataires, pour lesquels

Dominique Repond

nous recherchons les solutions nécessaires au maintien et à l'amélioration du confort d'habitation. Nous pouvons également être appelés à résoudre d'éventuelles divergences entre les locataires, ou dans le cadre de leurs relations avec le service d'immeuble.

Etes-vous plutôt une personne de bureau ou de terrain ?

D. R. : La particularité de ce métier est la parfaite maîtrise exigée pour les aspects administratifs en lien avec les activités mentionnées, ce qui se traduit par une présence de l'ordre de 70% au bureau et de 30% dans les bâtiments. Mon rôle est donc polyvalent, avec un sens de l'organisation indispensable pour pouvoir gérer plusieurs dossiers de front. Ma mission consiste avant tout à trouver les solutions qui répondent aux attentes des locataires, tout en préservant les intérêts des clients. Le concierge est un précieux appui, car sa présence dans l'immeuble et sa bonne connaissance des résidents me permet de réaliser cette mission dans les meilleures conditions. J'ai également l'opportunité de collaborer avec diverses entités : les sociétés mandatées pour les travaux d'entretien et de rénovation, les compagnies d'assurances, les confrères, les différents services de l'Etat en charge de la délivrance des autorisations de construire, les Services industriels de Genève, le Service d'incendie et de secours, etc. C'est une profession passionnante, qui me permet d'apprendre tous les jours et qui stimule sans cesse ma créativité.

« NOTRE RÔLE SOCIAL EST IMPORTANT, CAR NOUS SOMMES EN CONTACT RÉGULIER AVEC LES LOCATAIRES, POUR LESQUELS NOUS RECHERCHONS LES SOLUTIONS NÉCESSAIRES AU MAINTIEN ET À L'AMÉLIORATION DU CONFORT D'HABITATION. »

Quelles sont les principales difficultés rencontrées ?

D. R. : Ce métier s'est beaucoup diversifié et complexifié ces dernières années, notamment en raison de l'augmentation et de l'adaptation continue des pratiques administratives, des règlements et des lois. Par ailleurs, Genève a la particularité d'avoir une importante législation liée à l'immobilier qui évolue en permanence : il s'agit notamment de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), des mesures de protection du patrimoine, des objectifs de réduction de consommation énergétique et de la gestion des matériaux polluants. Le technicien de régie doit donc se former régulièrement et être en mesure de conseiller judicieusement les propriétaires d'immeuble, selon les situations spécifiques.

Pouvez-vous nous donner un exemple concret ?

D. R. : Je prendrai l'exemple d'un sinistre - une infiltration d'eau par la toiture - qui nécessite une intervention immédiate, tout en respectant de nombreux impératifs de planification. Il s'agira à la fois de s'interroger sur le type d'intervention le plus adapté pour réparer définitivement le défaut, et sur la manière de mettre à profit ces travaux pour améliorer l'isolation de la toiture, également touchée dans le cadre de cette rénovation. Dans un tel cas, la réfection complète du toit engendrera l'obligation de se conformer aux lois énergétiques, qui prévoient l'installation de panneaux solaires thermiques. Parallèlement, l'assurance sera mandatée pour la couverture des conséquences du sinistre, à savoir la remise en état des parties affectées ; ces travaux devront être devisés, commandés, coordonnés, contrôlés et réglés (après obtention de l'aval de la compagnie d'assurance concernée). Ainsi, même dans un cas d'urgence, il faut toujours garder à l'esprit les différentes étapes à respecter pour la correction de cet événement non planifié. Enfin, un tel sinistre peut occasionner des gênes pour les habitants de l'immeuble, qui doivent être informés et avec qui il faut planifier les interventions.

« LES CONNAISSANCES TECHNIQUES SONT ESSENTIELLES POUR CHOISIR LES BONNES OPTIONS DE RÉNOVATION ET CONTRÔLER EFFICACEMENT L'EXÉCUTION DES MANDATS CONFIÉS. »

Quel est le profil idéal pour se présenter au poste de technicien de régie ?

D. R. : Comme je l'ai mentionné, le candidat doit être à la fois polyvalent, efficient et collaboratif, afin d'organiser au mieux les interventions des divers corps de métier concernés par les chantiers. Les connaissances techniques sont essentielles pour choisir les bonnes options de rénovation et contrôler efficacement l'exécution des mandats confiés. Enfin, la connaissance des règlements, lois et normes est primordiale. Le technicien de régie postulant devrait, dans l'idéal, avoir une expérience préalable dans un métier du second-œuvre, indispensablement couplée avec une pratique administrative. Organisation, rigueur, réactivité, capacité d'adaptation, sens de la négociation, honnêteté et sang-froid sont à mes yeux essentiels. Les qualités humaines et relationnelles sont importantes, mais il faut aussi savoir se montrer ferme afin d'obtenir les meilleures prestations de la part des intervenants mandatés.

Formation à l'APGCI

Depuis une dizaine d'années, l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (l'APGCI) propose une formation « Immotechnique » pour les employés de régie, validée par un certificat. Les 44 heures de cours sont dispensées par demi-journées et comprennent des problématiques auxquelles les techniciens sont régulièrement confrontés dans l'exercice de leur fonction : état des lieux, lecture de plans, analyse de devis, métrés, connaissance des matériaux, droit du bail, etc. Une session est prévue au semestre d'automne 2019.

Pour toute information :
Secrétariat de l'APGCI, tél : 022 715 02 30
www.apgci.ch/formations/cours-immotechnique/

Moser Vernet & Cie SA accorde une attention particulière à ce métier : la régie offre non seulement des postes de travail permettant une autonomie importante aux techniciens confirmés, mais également une filière de formation pour des techniciens juniors. Ces derniers ont la possibilité de travailler en tandem avec des techniciens expérimentés. Les formations dispensées par l'APGCI permettent de fournir rapidement les clés du métier aux débutants, ce qui assure qu'ils partent sur de bonnes bases ! ▲

RÉVISION DE LA LOI GENEVOISE SUR L'AIDE À LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE POUR FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La demande de PPE n'a jamais été si forte à Genève. Une partie de la classe moyenne peut parfaitement y prétendre tant ses revenus correspondent à ce mode d'habitat qui, en zone de développement, se démocratise franchement. L'évidence actuelle qui veut qu'il est souvent moins cher d'être propriétaire que locataire est très motivante, puisqu'elle s'additionne à l'avantage de constituer sa prévoyance en plus de l'expectative de laisser quelque chose à ses enfants.

Christophe Aumeunier

Deux obstacles subsistent toutefois pour certains candidats à la propriété :

1) Une insuffisance d'appartements construits en PPE en raison d'un rationnement politique de ce type de logements en zone de développement (cf. étude du Crédit Suisse d'août 2018 reprise sur notre site Internet www.cgionline.ch) et pour laquelle nous formulerons des propositions au Grand Conseil.

2) Une difficulté persistante de réunir des fonds propres en suffisance. C'est pour pallier cette difficulté que Cyril Aellen, membre de notre Comité a présenté et porté un projet de loi remettant au goût du jour la loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI).

Le Grand Conseil a accepté ce texte le 2 novembre 2018, nous nous en réjouissons.

La LAPI a pour but de faciliter l'accession à la propriété de son logement, essentiellement au moyen de la mise en place d'un cautionnement simple de l'Etat ou encore de l'octroi de prêts ou d'avances, selon certaines conditions.

Cette loi date de 1997 mais n'avait, à notre connaissance, que très peu été utilisée, tant les conditions fixées – principalement quant au plafond de prix des biens qui peuvent être concernés, déterminé dans le règlement d'application (RAPI) – étaient strictes, malgré quelques indexations depuis son entrée en vigueur. En effet, suite à la dernière indexation, le prix plafond pour les appartements était de CHF 5'670.-/m^2, ce qui était faible, même en zone de développement.

Ainsi, la modification vise principalement à porter la limite de prix au même niveau que celle prévue pour Casatax (soit, pour 2018, à CHF 1'172'986.-), limite qui fait d'ailleurs l'objet d'une indexation annuelle à l'indice genevois des prix de la construction.

Elle vise aussi à exclure tout émolument en lien avec les prestations fournies, dans la mesure où le RAPI prévoyait des émoluments importants, dont la moitié restait due même en cas de refus de la prestation.

Cette modification est entrée en vigueur le 19 janvier 2019. Elle dénote la volonté du Grand Conseil de réaffirmer son intention de favoriser l'accession à la propriété. Ainsi, à l'occasion des travaux parlementaires, il a été souhaité que les services du Département du territoire informent et accompagnent les requérants à ces aides. Le cas échéant, CGI Conseils se tient à disposition des requérants pour les aider dans ces démarches. ▲

SPÉCIALISTE CLÉS & SERRURES
RAPID' CLÉS
Autos - Motos - Scooter
SERRURES
Clés bâtiments mises en passe MUL-T-LOCK
MUL-T-LOCK
www.cles-ch.com
6, chemin du Repos – 1213 Petit-Lancy
Tél. + 41 (0)22 793 03 83

LE MINIMALISME, ENTRE DÉCORATION ET ART DE VIVRE

Courant artistique né dans les années 1960 aux États-Unis en réponse au Pop Art, le minimalisme a fait son grand retour grâce au best-seller de Marie Kondo « La magie du rangement ». Entre style décoratif et véritable art de vivre, il prône la faculté de vivre mieux avec moins. Idéal pour celles et ceux qui désirent un intérieur épuré et simplifié, il ne demande aucun investissement, excepté du temps. Si vous souhaitez changer votre intérieur, voici quelques règles à appliquer.

LUDIVINE SAGNOL

Faites le tri

Pour une décoration minimaliste, la première étape essentielle est celle du tri. Le but est de se débarrasser de tous les objets qui encombrent votre quotidien et qui finalement prennent inutilement de la place. La méthode « Konmari » préconise de s'y atteler objet par objet : les vêtements d'abord, les livres ensuite, etc. Cette façon de procéder permet de rapidement se rendre compte de la quantité de choses possédées pour pouvoir ensuite en abandonner plus facilement. Cependant, rien ne vous empêche d'opter pour un tri pièce par pièce. Le principe est simple : jetez, donnez ou vendez tout ce qui ne vous sert plus ou ne vous apporte aucune joie particulière. Ce pull que vous aviez trouvé en solde, mais que vous n'avez jamais mis ? Il fera sans doute plaisir à un ou une amie, ou à un membre de votre famille. Ce vase que vous aimiez tant, mais dont vous vous êtes lassé ? Une association pourrait le revendre. Soyez ainsi honnête avec vous-même et ne culpabilisez pas de ne plus utiliser ces objets : ils ont rempli à un moment donné leur fonction, mais il est désormais temps de passer à autre chose. Le principal frein que chaque personne rencontre est le fameux « et si ? » : et si ça revenait à la mode ? Et si j'en avais à nouveau l'utilité ? Dites-vous que sur la centaine d'objets qui vous font hésiter, seulement 2 ou 3 vous manqueront effectivement dans le futur. Vous pourrez

tout à fait les racheter si le besoin s'en fait ressentir, rien n'est immuable. Petit à petit, vous verrez que finalement, vous mettrez de moins en moins de temps à trier vos affaires et serez enclin à jeter ou donner beaucoup plus rapidement des objets dont vous n'avez plus l'utilité.

Sélectionnez vos meubles

Une fois le tri effectué, vous avez naturellement moins d'affaires à ranger. Se pose alors la question : « ai-je réellement besoin de tous ces meubles ? » Inspectez-les un à un puis interrogez-vous sur leur utilité. Cette bibliothèque est remplie de livres que vous ne relirez plus jamais ? Une association sera ravie de les recevoir en don.

Pour que votre décoration soit minimaliste, tout ce qui est en trop doit être retiré, y compris votre mobilier. Les tableaux et autres décorations sont également concernés si, trop nombreux, ils encombrent vos murs.

Si vous décidez de tout jeter pour réinvestir dans de nouveaux meubles qui seront plus adaptés à votre décoration récente, choisissez-les soigneusement. Le minimalisme préfère les lignes simples et épurées, monochrome, avec des matériaux naturels mais résistants, qui dureront longtemps. L'objectif final étant d'acheter des meubles qui ne demanderont pas à être remplacés pour minimiser les frais financiers et écologiques.

Trouvez une place pour chaque objet

Si vous avez décidé d'opter pour une décoration minimaliste, c'est sans doute parce que vous appréciez sa finesse et la sensation de dégagement qu'il en ressort. Le secret réside dans les surfaces qui doivent être dépourvues d'objets, tels que bibelots, bougies et autres objets décoratifs inutiles. Ainsi, pour que rien ne traîne sur votre table basse, il est important que toute chose ait une place qui lui a été attribuée. De cette manière, vous aurez moins de mal à ranger votre intérieur puisque vous saurez immédiatement où mettre chaque ustensile. Pour optimiser votre rangement, classez vos objets par fréquence d'usage. Si, par exemple, vous utilisez votre liseuse tous les jours, installez-la dans un endroit facilement accessible. Si, au contraire, vous ne vous en servez qu'une fois par mois, vous pouvez vous permettre de la déposer dans un lieu difficilement atteignable.

Choisissez le monochrome

Pour un effet complètement épuré, on évite de surcharger ses surfaces, mais aussi les couleurs de son domicile. Le monochrome s'invite alors dans notre décoration minimaliste, et l'on privilégie le blanc, le noir et le gris synonymes de sobriété et de simplicité. Ainsi, on peut décorer ses murs à l'aide d'une grande photographie en noir et blanc représentant un paysage ou un animal qui nous apaise, ou encore choisir un tapis gris perle qui en plus d'être utile et confortable, apportera une touche d'élégance au salon.

« POUR QUE VOTRE DÉCORATION SOIT MINIMALISTE, TOUT CE QUI EST EN TROP DOIT ÊTRE RETIRÉ, Y COMPRIS VOTRE MOBILIER. LES TABLEAUX ET AUTRES DÉCORATIONS SONT ÉGALEMENT CONCERNÉS SI, TROP NOMBREUX, ILS ENCOMBRENT VOS MURS. »

Si vous achetez, donnez en retour

Maintenant que vous n'avez gardé que ce qui était utile et agréable pour vous, il va être important de ne pas à nouveau encombrer votre intérieur avec des objets qui s'amasseront rapidement si vous n'y prêtez pas attention. Pour se prévenir d'une telle situation, une règle simple est à appliquer : si vous apportez un objet chez vous, un autre doit partir. De cette manière, vous évitez tout achat compulsif puisque vous devrez vous demander constamment si vous le préférez réellement à celui que vous allez remplacer.

En plus d'être économique, la décoration minimaliste est aussi un style de vie écologique étant donné que vous réduirez significativement votre consommation. N'hésitez pas à donner ou vendre les choses dont vous souhaitez vous détacher, mais qui peuvent encore servir : vous diminuerez ainsi grandement vos déchets et vous pourrez offrir une seconde vie à votre décoration ! ▲

BIENS IMMOBILIERS DANS UNE SUCCESSION : FONDEMENT DU DROIT DES SUCCESSIONS

Après un décès, il n'est pas rare que les biens immobiliers représentent une grosse part de l'héritage. Il est fréquent que des problèmes surgissent dans la gestion et la répartition de la succession. Une planification réfléchie peut permettre d'éviter certaines difficultés. Nous vous proposons une série d'articles qui clarifient les questions survenant dans le cadre de successions comprenant des biens immobiliers.

KATJA STIEGHORST, JURISTE, HEV SCHWEIZ

Biens immobiliers dans la succession

La succession désigne l'ensemble des valeurs patrimoniales actives et passives laissées par le défunt au moment de son décès. En principe, aucune règle particulière ne s'applique pour les biens immobiliers. Ceux-ci font partie de la succession du défunt au même titre que toutes les autres valeurs patrimoniales, à leur valeur vénale au moment du décès.

Cependant, dans les faits, les biens immobiliers présentent souvent une importance particulière qui les distingue du reste des valeurs patrimoniales : d'une part, les émotions jouent souvent un rôle majeur, spécialement lorsqu'il s'agit d'une propriété habitée par la famille. D'autre part, les immeubles sont souvent de grande valeur mais ne sont pas aussi faciles à répartir que de l'argent ou un compte de dépôt-valeurs par exemple. Par conséquent, ils peuvent aisément devenir un problème dans la succession – dans la mesure où plusieurs héritiers sont concernés.

La communauté des héritiers, pierre d'achoppement

S'il y a plus d'un héritier, la loi prévoit la constitution d'une communauté d'héritiers juste après le décès. Cette communauté acquiert la propriété commune de l'héritage avec l'ensemble des actifs et des passifs, et répond solidairement des dettes du défunt. En particulier, il est fréquent que le passif (par exemple les hypothèques) soit sous-estimé. C'est pourquoi il vaut la peine de commencer par se forger

« LES BIENS IMMEUBLES SONT SOUVENT DE GRANDE VALEUR MAIS NE SONT PAS AUSSI FACILES À RÉPARTIR QUE DE L'ARGENT OU UN COMPTE DE DÉPÔT-VALEURS PAR EXEMPLE. »

posément une vision d'ensemble de la valeur effective de l'héritage, et de faire appel à un expert ou de requérir le bénéfice d'inventaire en cas de doutes. Dans certaines situations rares, la succession peut se révéler insolvable, auquel cas une répudiation doit être envisagée.

En raison de la propriété commune à l'ensemble de la communauté d'héritiers, cette dernière ne peut intervenir sur les biens de la succession que de manière conjointe et unanime. Cette règle peut représenter un obstacle dans le cas d'un bien immobilier, par exemple lorsque des travaux d'entretien sont nécessaires ou qu'il faut augmenter l'hypothèque. Dans ces circonstances, une solution consiste à confier la gestion à l'un des héritiers ou à un conseiller externe et à lui accorder la capacité d'agir correspondante.

La communauté des héritiers n'est dissoute qu'avec le partage, soit par la conclusion consensuelle d'un acte de partage, soit par le biais d'une action judiciaire introduite par l'un des héritiers. Si une action est initiée concernant le partage successoral, le tribunal doit se prononcer sur la répartition, et il peut arriver que cela entraîne la vente aux enchères forcée du bien immobilier. Les prix de vente étant généralement plus bas lors d'une vente aux enchères que dans une vente traditionnelle, il convient dans la mesure du possible d'éviter les enchères forcées.

Différentes formes d'héritiers et de dispositions

Cependant, une communauté héréditaire n'est pas forcément confrontée à des problèmes, en particulier lorsque les héritiers sont peu nombreux. Le partage peut avoir lieu plusieurs années après la succession.

Dans ce contexte, la composition de la communauté d'héritiers peut jouer un rôle déterminant. Outre les héritiers légaux (enfants ou parents, conjoint, partenaire enregistré), le testateur peut choisir d'instituer des héritiers testamentaires (par exemple un partenaire non enregistré) dans la limite de la quotité disponible, au moyen d'un testament ou d'un pacte successoral. Les héritiers légaux et testamentaires forment ensemble la communauté des héritiers. En vertu de la loi, les héritiers légaux disposent d'une part réservataire qui leur est dévolue. Ils peuvent à leur tour léguer leur part de l'héritage. Le disposant peut ensuite répartir à son gré la quotité disponible, autrement dit, la part restante après déduction de la réserve. S'il n'y a pas d'héritier légal, le testateur peut disposer librement de l'intégralité de son patrimoine. En plus de la part transmise aux héritiers, l'auteur de la succession peut encore attribuer des legs (par exemple des dons d'un montant précis à des organisations caritatives, des objets précieux ou des effets personnels), mais les bénéficiaires de legs ne font pas partie de la communauté des héritiers.

Le testament doit impérativement respecter les réserves des héritiers légaux; dans le cas des pactes successoraux, des exceptions sont possibles. Ce principe est primordial en ce qui concerne les biens-fonds. Comme les biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de valeur au fil du temps, il existe souvent un risque de violation involontaire des réserves héréditaires. Par conséquent, il est recommandé de contrôler régulièrement la conformité légale des dispositions successorales.

Tenir compte de l'impôt sur les successions

Un point important souvent trop peu considéré est l'éventualité de charges fiscales. A ce stade, il est important de rappeler que les héritiers en ligne directe ne sont pas visés par un impôt sur les successions, toutefois si les héritiers sont des tiers par rapport au défunt, l'impôt sur les successions peut se monter à 54.6% de la somme reçue.

Par ailleurs, et quel que soit le degré de parenté de l'héritier, le bien immobilier sera évalué dans sa déclaration fiscale à la valeur qui a été indiquée dans la déclaration de succession. Cette valeur correspond à une valeur de marché qui peut être bien différente de la valeur sur laquelle le défunt était imposé. Il existe néanmoins à Genève une disposition qui permet au défunt qui faisait ménage commun avec le défunt de bénéficier d'une suspension de l'adaptation de la valeur fiscale. Cette suspension est valable jusqu'à la fin d'une période décennale qui prend fin, pour la prochaine, au 31 décembre 2024. Passé cette date, la valeur qui était suspendue dans le cadre d'une succession sera modifiée et portée à hauteur de la valeur indiquée dans la déclaration de succession. En fonction de ce qui précède, il est donc important de bien évaluer le bien immobilier dans la déclaration de succession, car cette valeur va servir de base à l'évaluation dudit bien pour l'impôt sur la fortune et l'impôt foncier, que ce soit immédiatement ou dans quelques années. ▲

La communauté des héritiers

- se compose des héritiers légaux (enfants ou parents, conjoint, partenaire enregistré) et des héritiers testamentaires
- répond solidairement des dettes du défunt
- acquiert la propriété commune de la succession et ne peut prendre de décisions à ce sujet que de manière unanime

RÉNOVATION ET MODIFICATION DE LA CHOSE LOUÉE PAR LE LOCATAIRE

En principe, un contrat de bail ne permet pas au locataire de rénover ou de modifier la chose louée, sauf si le bailleur l'y autorise. En vertu des dispositions légales, le locataire doit obtenir le consentement écrit du bailleur, une autorisation donnée par oral n'étant généralement pas suffisante. Quels éléments le locataire doit-il prendre en compte s'il obtient l'autorisation d'effectuer de tels travaux ?

THOMAS OBERLE, JURISTE HEV SCHWEIZ

Forme écrite du consentement

Le locataire doit obtenir le consentement écrit du bailleur pour les modifications et les rénovations qu'il prévoit d'entreprendre sur la chose louée. Cela nécessite donc un document écrit signé de la main du bailleur ; un consentement exprimé dans un e-mail n'est pas suffisant. Dans certains cas exceptionnels, un consentement sous cette forme ou un consentement donné par oral peuvent toutefois avoir valeur contraignante, à savoir lorsque le bailleur soutient activement le locataire dans la planification et/ou l'exécution d'un projet de chantier. Il est recommandé au bailleur de ne jamais accorder d'autorisation en blanc, mais de toujours limiter son consentement à un projet spécifique du locataire spécifié par écrit. En donnant son consentement, le bailleur peut imposer des obligations et des conditions au locataire (par ex. l'obligation de faire exécuter le chantier par des professionnels).

Travaux commandés par le locataire sans le consentement du bailleur

Si le locataire entreprend des travaux de ce type sans consentement écrit du bailleur, il doit les faire disparaître à ses propres frais au plus tard au moment de la restitution de la chose louée, de telle manière que la chose louée soit remise en l'état initial tel que spécifié dans le contrat de bail. Étant donné que les modifications/rénovations sur la chose louée entreprises sans consentement constituent une violation du contrat, le bailleur peut à tout moment interdire de tels travaux ou les faire interrompre par le juge. Le bailleur peut aussi exiger la remise en état immédiate du bien loué. Par ailleurs, le locataire risque la résiliation (ordinaire ou, dans les cas plus graves, extraordinaire) du contrat de bail. Toutefois, une résiliation n'est pas indiquée lorsque les modifications/rénovations apportées sont dérisoires et ne causent objectivement aucun dommage ou défaut sur la chose louée, sous peine d'être considérée comme contraire à la bonne foi.

Accord écrit de remise en l'état

En revanche, si le bailleur donne son consentement (écrit), il ne peut ensuite exiger la remise en état de la chose que si cela a été prévu explicitement par les parties dans le cadre d'un accord formulé par écrit. Ainsi, pour contraindre le locataire à remettre la chose en état, il ne suffit pas pour le bailleur de le consigner dans un acte unilatéral – par exemple dans la lettre dans laquelle il autorise la modification/rénovation souhaitée. Pour garantir une remise en état dans les délais, il est conseillé au bailleur de communiquer cette obligation au locataire suffisamment tôt avant la date de restitution de la chose louée.

« EN DONNANT SON CONSENTEMENT, LE BAILLEUR PEUT IMPOSER DES OBLIGATIONS ET DES CONDITIONS AU LOCATAIRE (PAR EX. L'OBLIGATION DE FAIRE EXÉCUTER LE CHANTIER PAR DES PROFESSIONNELS). »

Indemnité en cas de plus-value considérable

Dans le cas de modifications et rénovations entreprises par le locataire avec le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit en principe verser une indemnité au locataire :

– si la chose louée présente une plus-value considérable résultant de ces travaux,
– et si les parties n'ont pas signé d'accord concernant la remise en état de la chose.

Par conséquent, une indemnité n'est due que si l'objet loué présente une plus-value importante en fin de location ; le bailleur n'est pas tenu de verser une indemnité pour chaque petite amélioration. La plus-value doit représenter une utilité objective pour le bailleur. Cela suppose qu'à la fin du bail, les investissements effectués par le locataire permettent au bailleur de réclamer un loyer plus élevé au nouveau locataire. En principe, les investissements motivés par des raisons de luxe ou d'esthétique n'entraînent pas d'augmentation objective de la valeur. La valeur de rendement de l'investissement du locataire encore disponible à la fin du contrat de bail joue un rôle important dans le calcul de l'indemnité. Dans le cas de gros travaux entrepris par le locataire (par ex. construction d'une nouvelle cuisine dans une maison familiale avec le consentement écrit du bailleur), il est préférable que les parties s'accordent dès le départ sur la forme de l'indemnité.

A noter qu'à défaut d'accord écrit sur la réalisation des travaux, même si le bailleur conserve une plus-value considérable à la fin du contrat de bail du fait des travaux et qu'il ne demande pas la remise en état, aucune indemnité ne pourra être obtenue par le locataire.

Exclusion d'une indemnité

En vertu d'une décision du Tribunal fédéral (ATF 124 III 149, considérants 4 et 5), l'article 260a, al. 3 du code civil est de nature dispositive, ce qui signifie que les parties contractantes peuvent signer légalement un accord excluant une demande d'indemnité de la part du locataire. En revanche, ne sont pas autorisés les accords par lesquels le bailleur répercute sans dédommagement les travaux d'entretien et les réparations qui lui incombent sur le locataire, sans réduction conséquente du loyer. ▲

BERTOLIT
Un partenaire de confiance
BERTOLIT S.A. • Route des Jeunes 43
CH-1227 Carouge
tél. : +41 (0) 22 777 77 81
email : bertolit@bertolit.ch

FAÇADES
TRAVAUX SPÉCIAUX
TRANSFORMATIONS INTÉRIEURES
DÉPOLLUTION
ÉTANCHÉITÉ
50 ANS D'EXPERIENCE
DANS LA RESTRUCTURATION DU BETON ET DES FAÇADES
www.bertolit.ch

PRÉSENCE À BERNE

CINQ INITIATIVES PARLEMENTAIRES PRISES EN CONSIDÉRATION !

La CGI suit activement les dernières actualités fédérales et défend vos intérêts à Berne. Comme nous vous l'indiquions dans notre édition de décembre 2017 (Immoscope n°143), la CGI avait collaboré avec le HEV Schweiz pour déposer trois initiatives parlementaires tendant à améliorer le droit du bail.

Anne Hiltpold

La première visait à moderniser le calcul du rendement admissible pour prévoir que les fonds propres puissent être rentabilisés à 2 % au-dessus du taux de référence, au lieu des 0.5 % actuels. Elle a été prise en considération par la Commission des affaires juridiques du Conseil national mais pas par celle du Conseil des Etats, de sorte que son sort est malheureusement réglé. Il en va de même de celle visant à rendre équivalents les deux critères d'examen du caractère abusif du loyer (le calcul de rendement et les loyers comparatifs dans le quartier).

En revanche, l'initiative visant à instaurer des critères à caractère probant dans le cadre de la détermination des loyers comparables, pour vérifier l'admissibilité d'un loyer sur la base de la méthode des loyers comparatifs, a été prise en considération par les deux Commissions des affaires juridiques. L'idée est de simplifier la méthode de comparaison, aujourd'hui quasiment inapplicable, en prévoyant des critères plus simples pour comparer les loyers.

Quatre autres initiatives sont également en bonne voie. L'une demande de supprimer l'avis de confirmation d'échelon, l'autre de permettre la signature électronique sur les avis officiels, la troisième vise à demander que les sous-locations soient de durée déterminée, et la dernière à ce que le sous-locataire soit dans une situation de contrainte pour pouvoir contester le loyer initial (indépendamment de la question de la pénurie).

Ces initiatives feront prochainement l'objet de procédures de consultation puis seront à nouveau traitées par les Chambres. Nous espérons vivement qu'elles aboutiront et vous tiendrons naturellement informés.

La CGI a récemment pris position sur deux projets de modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF).

Le premier projet prévoit que le bailleur pourrait accorder un consentement général à la sous-location répétée de courte durée (l'idée étant de faciliter les démarches pour le locataire qui veut mettre son logement à disposition de tiers par le biais des plateformes de location type Airbnb). La demande devrait contenir le montant maximal du loyer, le nombre maximal de locaux concernés et l'occupation maximale. Le bailleur ne pourrait refuser son consentement que pour les raisons citées à l'art. 262 CO, notamment en cas d'inconvénients majeurs (pour autant qu'il dispose d'arguments objectifs !).

Nous nous sommes opposés à cette proposition de modification, car nous considérons que les locataires ne devraient pas être admis à mettre leur logement à disposition sur des plateformes de type Airbnb et que s'ils sont en droit de sous-louer de manière temporaire, c'est uniquement pour garder leur logement après un séjour provisoire à l'étranger par exemple, mais en aucun cas pour réaliser des profits. C'est bien à cette fin que la sous-location a été admise par le législateur. Cette modification visant en substance à autoriser les locataires à mettre leur logement à disposition des touristes en réalisant des profits et à obliger les bailleurs à donner des consentements généraux à ces mises à disposition répétées de courte durée, ou à devoir se justifier avec des arguments qui paraissent évidents mais qui feront sans nul doute l'objet de contestations, voire de litiges, nous avons manifesté notre désaccord.

L'autre projet de modification de l'OBLF prévoit que le bailleur peut facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique. L'idée est que, en insérant ainsi clairement dans l'OBLF que le coût de ces contrats peut être refacturé en tant que frais accessoire au locataire, à concurrence des économies réalisées, les propriétaires seront beaucoup plus enclins à conclure de tels contrats, puisque jusqu'alors, s'ils voulaient répercuter ce coût, il fallait passer par une adaptation du loyer, souvent compliquée et inefficace. Nous avons considéré cette proposition de modification opportune et l'avons donc approuvée.

Nous attendons de voir quelle suite sera donnée à ces deux projets et vous tiendrons également informés. ▲

ACCIDENT SUR VOTRE TERRAIN : QUI EST RESPONSABLE ?

Quelqu'un a un accident sur votre terrain, à l'intérieur de votre maison ou de votre appartement. C'est une situation fâcheuse. Vous vous demandez sûrement si vous auriez pu éviter cet accident et vous vous sentez moralement responsable. L'engagement de votre responsabilité sur le plan légal dépend également des circonstances. En principe: en tant que propriétaire vous êtes légalement responsable lorsque le dommage a été causé par des défauts de l'ouvrage (responsabilité du propriétaire de l'ouvrage, art. 58 CO). On distingue dans ce cas deux types de défauts de l'ouvrage : les vices de construction et le défaut d'entretien. La personne lésée doit prouver le défaut.

Marches d'escalier en pleine nuit et tuiles lors d'une tempête

Qu'est-ce que cela veut dire concrètement ? Si votre locataire se casse la jambe dans les escaliers car l'éclairage ne fonctionne plus depuis un certain temps, il pourra probablement vous tenir pour responsable en raison d'un défaut d'entretien du bâtiment. L'ampoule défectueuse dans l'entrée sera donc juridiquement considérée comme un défaut – et ce, que vous en ayez été informé ou non. La responsabilité du propriétaire de l'ouvrage est une « responsabilité objective » : elle est fondée non pas sur une faute individuelle mais sur la question de l'existence ou non d'un défaut de l'ouvrage expliquant le dommage. En revanche, si tout était correct dans les escaliers et si votre locataire n'a tout simplement pas fait attention, vous êtes tiré d'affaire. C'est la même chose lorsqu'un dommage est causé à autrui à cause d'une tuile qui tombe du toit. Votre responsabilité est engagée seulement en présence d'un défaut.

Pour ce qui est du verglas, c'est l'heure qui compte

Le cas classique de l'accident sur une « voie privée verglacée » est un peu plus compliqué : votre locataire rentre à quatre heures du matin, il fait une chute sur le verglas et se blesse. Dans ce cas, il est peu probable que votre responsabilité soit engagée. Par contre, si un visiteur fait une chute sur votre terrain à midi le lendemain, vous serez probablement responsable. Pourquoi ? Parce qu'en pleine nuit, vous n'étiez pas obligé de répandre du sel mais le matin, vous auriez eu l'occasion de le faire.

Quelles sont les assurances qui valent le coût pour les propriétaires ?

Si votre responsabilité est effectivement constatée, votre assurance responsabilité civile privée intervient pour le logement en propriété à usage propre. En fonction des assureurs, par exemple chez Zurich, cette couverture est également valable pour l'appartement de vacances. Vous avez besoin d'une assurance responsabilité bâtiment spécifique chez Zurich uniquement si vous n'habitez pas vous-même dans le bâtiment ou si le bâtiment comprend plus de trois appartements. Les deux assurances responsabilité civile vous offrent en outre une «protection juridique passive» et vous défendent contre les prétentions injustifiées. Il est évident que le locataire ou le visiteur qui a fait une chute sur le chemin privé verglacé pour se rendre chez vous appréciera que vous lui remettiez un beau bouquet de fleurs.

ZURICH®

www.zurich.ch

JURISPRUDENCES RÉCENTES

Anne Hiltpold

1 *DÉFINITION D'UN IMMEUBLE ANCIEN SELON LE DROIT DU BAIL*

Par arrêt du 13 septembre 2018 (4A_400/2017), le Tribunal fédéral a rendu une décision apportant une clarification sur la notion d'immeuble ancien selon le droit du bail.

Dans cette affaire, les locataires avaient contesté le loyer initial. La formule d'avis de fixation de loyer indiquait que le loyer avait été adapté aux loyers du quartier.

Le Tribunal fédéral a rappelé les principes selon lesquels il existe deux critères absolus pour le contrôle de l'admissibilité du loyer initial – le calcul de rendement et les loyers du marché – et que le calcul du rendement net prédomine, sauf dans le cas des immeubles anciens, où la hiérarchie des critères est inversée.

Le Tribunal a également rappelé comment déterminer les loyers du quartier et en particulier à qui revient le fardeau de la preuve. En principe, lorsque le bailleur s'est prévalu des loyers usuels du quartier dans le quartier ou la localité sur la formule officielle pour justifier le loyer convenu, il appartient au locataire de démontrer que le loyer est abusif. Si le loyer initial a sensiblement augmenté, il a été admis que le loyer était abusif de sorte qu'il incombe au bailleur d'apporter la contre-preuve fondée sur des éléments comparatifs pour démontrer que, malgré les apparences, le loyer ne serait pas abusif. En revanche, lorsque le loyer initial est le même que celui payé par le précédent locataire ou lorsqu'il n'a pas augmenté de plus de 10 %, il appartient au locataire d'apporter la preuve du fait que le loyer serait abusif.

Dans le cas soumis au Tribunal fédéral, seule était litigieuse la question de la qualification de l'immeuble, ancien ou non.

Notre haute Cour n'ayant jamais réellement tranché cette question, il est apparu nécessaire d'apporter une clarification quant à l'âge à partir duquel un immeuble doit être qualifié d'ancien. Le Tribunal fédéral a donc considéré **qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou la dernière acquisition est d'au moins 30 ans au début du bail**.

Si cette clarification semble opportune, il se pourrait qu'une telle limite puisse aussi être un peu rigide, notamment pour les cas d'immeubles dont la dernière acquisition ou la construction remonterait à une période proche des 30 ans. ▲

2 *ARTICLE 4A RDTR – LIMITATION DE L'UTILISATION DE PLATES-FORMES DE TYPE AIRBNB*

Comme nous vous en informions dans notre Immoscope n° 145 de mai 2018, le Conseil d'Etat a modifié le règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR) afin d'y ajouter un nouvel article (l'article 4A RDTR) dans le but de limiter à 60 jours par an les locations par le biais de plates-formes de location, sous peine de changer l'affectation du bien.

Un recours a été formé par un particulier contre ce nouvel article du RDTR. La Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice a rendu son arrêt le 15 août 2018 (ACST/19/2018) et a réformé l'article 4A RDTR en portant la limite à 90 jours en lieu et place des 60 jours.

En effet, la Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice a estimé qu'une location pour plus de 60 jours n'excluait pas le maintien d'une affectation de logement (cas du retraité, de l'indépendant ou de l'étudiant qui passent plus de temps en vacances ou à l'étranger sans pour autant cesser d'occuper le logement comme tel) et que la limite de 90 jours portait moins atteinte aux intérêts des parties prenantes à ce type d'opérations tout en permettant d'atteindre le but visé de lutte contre la pénurie de logements.

Elle a donc reformulé l'article 4A RDTR comme suit : « *La location de la totalité d'un logement au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation au sens de la loi (= la LDTR) si elle excède 90 jours par an* ».

Un recours a été formé contre cet arrêt par-devant le Tribunal fédéral et nous ne manquerons pas de vous informer dès que celui-ci aura tranché. Toutefois, dans l'attente de l'arrêt du Tribunal fédéral, le Département du Territoire se montrera tolérant jusqu'à 90 jours. ▲

- 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

www.abacus.ch

ABAIMMO
by Abacus

Edknauer+Schoch ASW

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 bientôt 100 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'accession 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)

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

INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS :
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**.

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.-.

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

AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

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

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, 1201 Genève
Tél. 022 918 08 88
www.lachenal.ch

Line Office
10% de rabais sur tous les articles
Avenue Pictet-de-Rochemint 16,
1207 Genève
Tél. 022 707 40 20
www.line-office.ch

W. et P. Amstad Sols
10% de remise sur le montant devisé
Rue Pictet-de-Bock 3, 1205 Genève
Tél. 079 202 39 33
www.amstad-sols.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 10 000 litres = 0,5% en litres offerts
Au-delà rabais à discuter
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

BIEN-ÊTRE

David Boisier, Feng-shui
Remise de 15%
Tél. 079 627 12 84
www.fengshui-leman.ch

ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

Maxi Discount
10% sur tous les produits en vente dans les 4 magasins de Genève, sous réserve des articles en action.
3% sur les articles en promotion
Rue de la Terrassière 26, 1207 Genève
Tél. 022 700 93 84
maxidiscount.ch

DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

AGENDA 2019

1er mars 2019	Fiscalité immobilière II	Session 1
11 mars 2019	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
12 mars 2019	Séminaire immobilier	Juridique
21 mars 2019	Conférence	Rendez-vous de la jurisprudence
25 mars 2019	Module de formation juridique 5	Loyer
8 avril 2019	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
16 avril 2019	Séminaire immobilier	Gérance
29 avril 2019	Module de formation juridique 7	Contentieux

Renseignements et inscriptions : *www.cgiconseils.ch*

Séance d'information fiscale

IMPÔTS : AVEZ-VOUS TOUT DÉDUIT ?

Etes-vous bien armé pour remplir votre déclaration fiscale 2018 ? Compléter sa déclaration fiscale peut s'avérer compliqué et fastidieux, en particulier quand on est propriétaire !

Pour simplifier cet exercice, la CGI vous propose d'assister à une séance d'information fiscale : recevez toutes les instructions et la documentation nécessaires pour remplir votre déclaration sans faire l'impasse sur les déductions admises par l'Administration fiscale cantonale.

DATE	TARIFS	RENSEIGNEMENTS ET INSCRIPTIONS
Lundi 18 mars à 18h **LIEU** Rue de la Rôtisserie 4, 1204 Genève	Séance gratuite pour les membres de la Chambre genevoise immobilière CHF 70.- pour les non-membres.	022 715 02 00 info@cgionline.ch

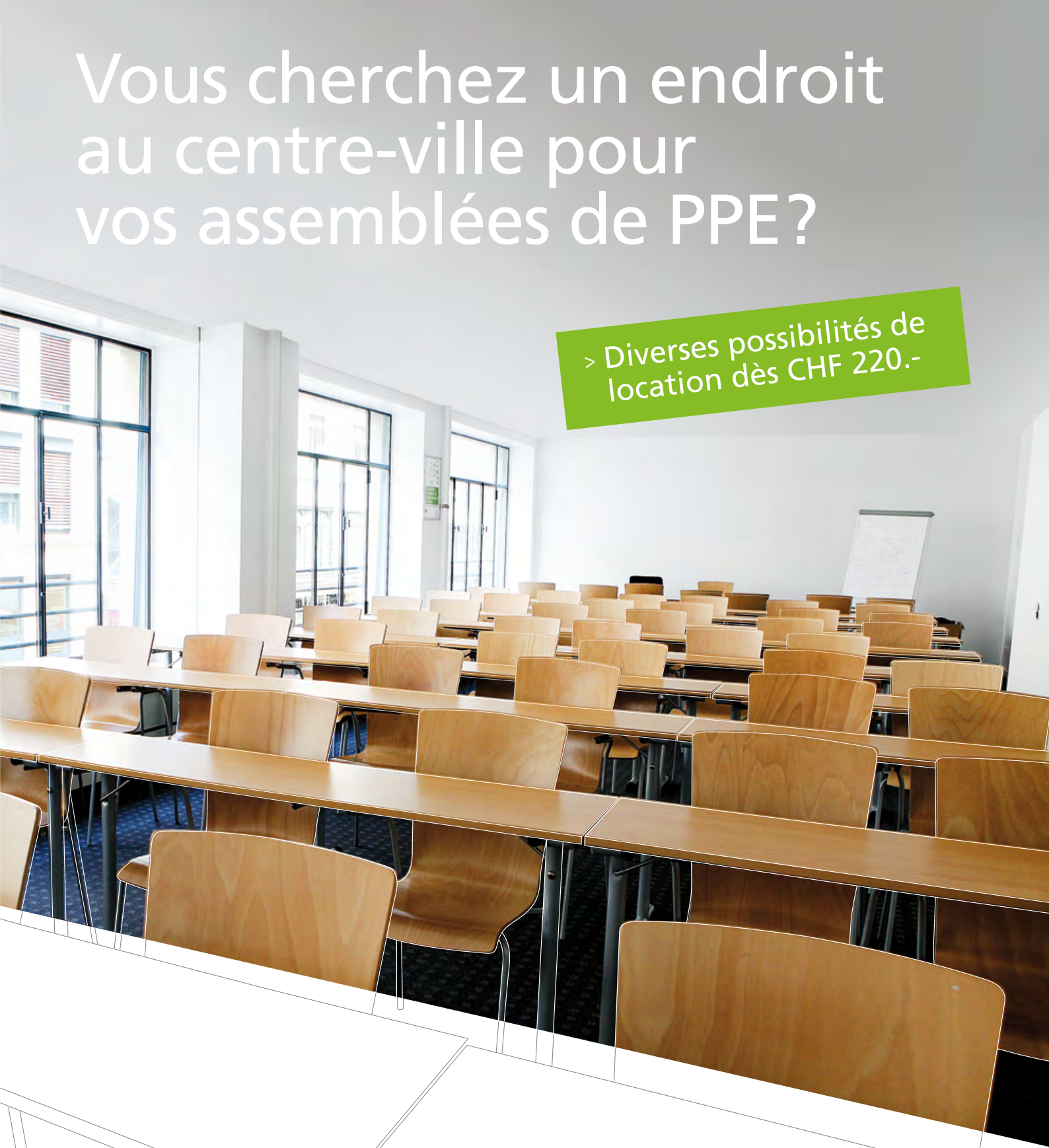
LE SITE INTERNET DE LA CGI FAIT PEAU NEUVE !

Découvrez le nouveau site internet de la CGI. Sa navigation simplifiée vous permet de rapidement consulter les dernières actualités de la Chambre, parcourir vos avantages membres et vous inscrire aux différents événements CGI.

Autre nouveauté : la possibilité de vous inscrire à notre newsletter pour rester informé en tout temps de nos dernières actualités.

www.cgionline.ch

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

Confiez la gérance de votre bien immobilier aux artisans du métier !

5 BONNES RAISONS DE CHOISIR BDD & CIE :

1. **Un service entièrement personnalisé :**
   Nous accordons une attention particulière à chaque détail de votre bien immobilier.

2. **Une équipe à taille humaine :**
   Nous vous offrons plus de flexibilité et de réactivité.

3. **Une gérance pilotée par la direction :**
   Nos directeurs associés sont vos régisseurs !

4. **Une équipe motivée et engagée :**
   Nous vous garantissons une qualité de service durable.

5. **150 ans de savoir-faire :**
   Nous vous apportons gain de temps, rentabilité et fiabilité !

Contactez-nous pour
un rendez-vous sans engagement !

+41 22 545 66 66
info@bdd.ch
www.bdd.ch

Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA
Route du Grand Lancy 6A, 1227 Les Acacias