

# immoscope

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

— MAGAZINE 153 SEPTEMBRE 2019

SPÉCIAL  
ÉLECTIONS  
FÉDÉRALES



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](mailto:info@cgiconseils.ch)



# Editorial

## ***Le 20 octobre 2019, nous élirons nos représentants au Conseil national et au Conseil des États. Ces élections sont d'une importance cruciale.***

Suite à leur engagement de tous les instants et hors du commun, Cyril Aellen (PLR), actuellement membre de notre Comité et ancien président, Christian Luscher (PLR) et Hugues Hiltbold (PLR), tous deux anciens membres de notre Comité, méritent notre soutien accru. Le travail qui a été accompli ces dernières années pour défendre notre cause justifie aussi que nous soutenions Béatrice Hirsch (PDC), Claude Bocquet (PDC), Vincent Maître (PDC), Eric Bertinat (UDC) et Francisco Valentin (MCG). Sans l'engagement et les interventions opportunes de chacune de ces personnalités, nous aurions échoué dans notre mission de développer et de défendre la propriété.

Il est temps maintenant de les maintenir ou de les porter à Berne !

En effet, si bon nombre de lois ou de règles relatives à l'immobilier sont cantonales, il n'empêche que le cadre général est fédéral. Ainsi, le plus souvent, le droit fédéral balise plus ou moins strictement la propriété immobilière et les activités économiques qui y sont attachées.

La nécessité d'une bonne coordination dans notre petit pays implique aussi que le droit fédéral prend de plus en plus de place, son importance ne cessant de s'affirmer.

Il y a aussi des domaines, cruciaux, qu'il règlemente, si ce n'est pas toujours totalement exhaustivement, de manière très complète. L'on pense rapidement à la sécurité juridique offerte par les règles liées aux différentes formes de transfert de propriété, des droits de gages et au registre foncier. Le droit du bail, même s'il connaît, à Genève, une forme désastreuse de complément institué par la LDTR, influe considérablement sur toute l'activité économique liée à la location des immeubles et à leur valorisation. Enfin, et pour terminer par cet exemple, la loi d'harmonisation fiscale fédérale, encadre la fiscalité des cantons et se révèle donc d'une importance primordiale.

La défense de nos idéaux, doit être portée au plus haut, soit au sein de l'Assemblée fédérale, qui elle-même élit le Conseil fédéral. C'est dire que notre mobilisation pour élire et faire élire des personnes susceptibles de représenter nos intérêts de propriétaires est importante.

C'est dans ce cadre que le Comité de la CGI et moi-même vous demandons de soutenir les candidatures qui vous sont présentées dans cette édition spéciale élections fédérales.

**PASCAL PÉTROZ**  
**Président**

## sommaire

- 02** LA MAISON DES PAONS
- 08** VALEUR LOCATIVE : POUR LA RÉFORME
- 10** PRÉSENCE À BERNE
- 12** SPÉCIAL ÉLECTIONS FÉDÉRALES MOBILISONS-NOUS !
- 16** DOMMAGES CAUSÉS PAR LES BRANCHES ET RACINES
- 19** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 22** AGENDA
- 24** DEVENEZ MEMBRE CGI

## 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: Plurality Presse SA  
Valérie Noël 022 307 02 23 / 079 628 88 34  
vn@toutimmo.ch  
Contact: info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch

# UN JOYAU DE L'ART NOUVEAU

*Les témoins vivants des chefs-d'œuvre architecturaux sont rares à avoir traversé les siècles sans encombre. C'est le destin de la maison des paons, qui a failli être démolie dans les années 60 pour faire place à un bâtiment plus fonctionnel, mais ne présentant pas un réel intérêt sur le plan artistique.*

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL  
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN



Cet immeuble, qui a subi trois campagnes de rénovation successives, reste un exemple marquant des efforts déployés par les amateurs d'art pour laisser des témoins architecturaux de qualité à la postérité.

Au détour de la rue Pictet-de-Rochemont, les esprits curieux et amoureux des belles pierres peuvent apercevoir un véritable trésor architectural en parcourant du regard les détails des façades qui bordent la chaussée, notamment en s'arrêtant sur la maison des paons, dont l'architecture de style Art nouveau très particulier ne peut qu'attirer l'attention. L'édifice tire son nom des deux volatiles sculptés dans le pur style de l'époque dans l'entrée des deux tourelles qui forment les angles du bâtiment donnant sur cette rue très fréquentée. Le toit est recouvert de tuiles vernissées qui le font briller aux moindres rayons du soleil. Les balustrades en fer forgé des balcons et des fenêtres sont autant d'œuvres d'art d'une parfaite facture qui se fondent dans le reste des éléments architecturaux de la façade.

## *Un chef-d'œuvre vivant*

Construit entre 1902 et 1903 par les architectes Eugène Cavelli et Ami Golay, l'immeuble frappe par son style Art nouveau qui traversa toute l'Europe au début du XX<sup>e</sup> siècle, même si certains spécialistes émettent des critiques en jugeant

que l'aspect artistique de sa façade est apposé sur un édifice d'architecture classique. De ce point de vue, les architectes ont, semble-t-il, voulu lui donner une touche personnalisée spécifique de l'esprit helvétique.

La maison des paons se démarque des autres immeubles plus marquants de l'époque Art nouveau érigés dans les grandes capitales de cet art. Elle a comme pendant la maison du Pan – appellation donnée comme par malin clin d'œil à la bâtisse qui lui fait face – également construite par les mêmes architectes dans le même état d'esprit, mais à l'architecture et aux embellissements plus sobres.

Réalisées à l'origine par l'artiste Emilio Domenico Fasanino, les sculptures ornant les façades de la maison des paons ont fait l'objet d'un minutieux travail de restauration.

### *Un charme incontestable*

La structure de la maison des paons est à caractère mixte : on y trouve des locaux à vocation commerciale au rez-de-chaussée, ouverts sur 15 arcades réparties sur ses trois faces, qui ont été surmontées à l'origine par des locaux commerciaux au *piano nobile* (le bel étage) ainsi que par quatre étages de trois appartements chacun. En jetant un coup d'œil aux plans d'origine des appartements, on constate que, si les deux appartements d'angle (de 133 et 136 mètres carrés) possèdent chacun une salle de bains, le troisième, plus petit, ne comporte qu'un cabinet de toilette. L'entrée des arcades commerciales s'effectue par les angles à faces coupées à 45° du pâtre de maisons, formant une sorte de tourelle qui sert d'embase aux deux flèches de l'immeuble. De nombreux décors sculptés embellissent les balcons et les encadrements de fenêtres.

La magnificence du bâtiment frappe aussi le regard dès que l'on pénètre dans son entrée. Restaurés dans le style de l'époque, les décors peints par Jean-Louis Casimir Bon sur les parois du vestibule, du hall d'entrée et de la cage d'escalier ont conservé la délicatesse de leur tonalité. Ils remplacent un ancien papier peint qui avait été arraché lors d'une précédente rénovation.

*« L'ÉDIFICE TIRE SON NOM DES DEUX VOLATILES SCULPTÉS DANS LE PUR STYLE DE L'ÉPOQUE DANS L'ENTRÉE DES DEUX TOURELLES QUI FORMENT LES ANGLES DU BÂTIMENT. »*




En fer forgé, les balustrades des escaliers qui desservent les étages ont été réalisées dans le pur esprit de l'Art nouveau. Ces nombreuses qualités architecturales ont permis à la maison des paons d'être reconnue et inscrite à l'inventaire du patrimoine de l'État de Genève en 1986. ▲



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

**FENÊTRES & PORTES**  
Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

*Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure*  
*Fabrication et pose par nos soins*  Suisse

*Devis sans engagement*

*« CES NOMBREUSES QUALITÉS ARCHITECTURALES ONT PERMIS À LA MAISON DES PAONS D'ÊTRE RECONNUE ET INSCRITE À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE DE L'ÉTAT DE GENÈVE EN 1986. »*



## **HABIB SAYAH** *Architecte de la dernière rénovation*

Avec son confrère Jean-Yves Ravier, architecte chargé de la dernière rénovation de la maison des paons, il a eu la lourde charge, de 2012 à 2014, de redonner tout son lustre d'antan à cette magnifique bâtisse. « La pierre avait été rongée par les affres du temps et la pollution, il a dès lors fallu enlever une couche d'environ 4 à 5 cm aux blocs de pierre du Gard qui forment les façades », précise Habib Sayah, qui a suivi des études d'architecture du patrimoine à l'EPFL. Les travaux ont touché les façades et une partie des arcades, mais pas la toiture, qui était encore en bon état. Il a fallu resculpter les paons et nettoyer les façades en pierre du Gard assez tendre par hydrogommage, mais aussi intervenir sur les berceaux du toit et les lambrequins.

Sous la gouverne des deux architectes, et grâce à l'intervention des spécialistes de la restauration des bâtiments anciens, la maison des paons est redevenue l'un des plus beaux immeubles de style Art nouveau de Genève, le tout en étroite collaboration avec l'Office du patrimoine et des sites (OPS) du canton, qui a très bien compris l'enjeu de cette restauration.



*« DANS UNE RÉNOVATION, IL FAUT FAIRE DES COMPROMIS, MAIS CE N'EST PAS GRAVE, L'ESSENTIEL ÉTANT DE CONSERVER CE QUI EST IMPORTANT. »*

Celle-ci a été réalisée dans une optique moderne de la restauration des bâtiments afin de préserver l'existant dans une perspective fonctionnelle. « Dans une rénovation, il faut faire des compromis, mais ce n'est pas grave, l'essentiel étant de conserver ce qui est important », prône Habib Sayah. Le corridor d'entrée du bâtiment et les escaliers desservant les étages ont fait l'objet d'une restauration toute en finesse et en douceur dans l'esprit de l'époque de la construction.

Il s'agissait également d'intégrer le bâtiment dans son environnement urbanistique. Les architectes ont tenu compte de son contexte général pour l'inscrire dans la perspective du bâtiment qui lui fait face, connu sous le nom de la maison du Pan. Celle-ci possède également une tourelle qui fait face à l'une de celles de la maison des paons. « Un bâtiment ne peut pas être vu sans tenir compte de son assiette », souligne Habib Sayah. Pour parachever sa mission, il aimerait bien pouvoir poursuivre son travail en aidant les propriétaires à établir un cahier des charges de leur restauration de manière proactive, de façon à anticiper les interventions plutôt que d'agir dans l'urgence. ▲

**BOLIA****Un nid douillet pour l'art de vivre à la scandinave**

Cela fait deux ans que la maison Bolia SA a installé sa boutique de décoration et d'ameublement au rez-de-chaussée de la maison des paons. Sa culture esthétique cadrerait particulièrement bien avec l'esprit des murs. Ce groupe danois encore peu connu du grand public possède pourtant des succursales dans quasiment tous les pays européens ainsi que dans certaines grandes villes du reste du globe. Son arrivée à Genève correspondait à son désir de combler une lacune sur le plan helvétique: son absence en Suisse romande. Comme elle dispose traditionnellement d'une fidèle clientèle internationale et branchée, c'est tout naturellement qu'elle a misa sur Genève pour couvrir la Suisse francophone, nous confie Sabrina Chevrel, gérante de la succursale du bout du lac. Elle est tombée amoureuse des lieux, mais regrette que l'espace disponible ne lui permette pas d'exposer l'intégra-

lité des articles de sa collection. « Notre collection de mobilier et d'objets de décoration correspond parfaitement à une clientèle jeune et intéressée par les produits scandinaves », précise-t-elle. Tous les articles de la collection de la marque sont conçus par des designers qui travaillent en exclusivité pour la marque Bolia.

Elle y expose ses deux collections par année dans un écrin qui correspond à des valeurs que défend l'entreprise. Cette année, c'est l'héritage scandinave et l'omniprésence de la nature qui sont mis en exergue.

« Nos objets s'inscrivent dans une tendance qui est très forte, à savoir aller à l'essentiel ». Le crédo s'inscrit dans l'air du temps: « Less is more ». Il se traduit par un retour aux valeurs essentielles. Les lignes sont très épurées et le côté durable est prépondérant. On mise beaucoup sur les tissus, notamment sur le velours alors que le cuir est beaucoup moins mis en avant, toujours pour la même raison. « La tendance actuelle cherche à préserver l'environnement, à offrir une ambiance conviviale et un confort accru chez soi », relève Sabrina Chevrel. ▲

**« NOS OBJETS S'INSCRIVENT  
DANS UNE TENDANCE QUI  
EST TRÈS FORTE, À SAVOIR  
ALLER À L'ESSENTIEL. »**



Sabrina Chevrel

**ET SI VOS SYSTÈMES  
DE SÉCURITÉ N'ÉTAIENT  
PAS À LA HAUTEUR ?**

Demandez le passage de votre conseiller  
en sécurité pour un audit gratuit



**DIALARME**

Votre sécurité, ça nous regarde

**0848 803 803**

Alarmes - Caméras - Générateurs de brouillard



## CHEZ FOUAD

### *Un petit air d'Orient aux portes de Genève*

Fouad Klayani n'avait pas imaginé que son destin l'amènerait à ouvrir un jour son propre restaurant au bout du lac Léman, lui qui s'initia aux rudiments de la cuisine pendant son enfance dans la campagne libanaise en allant choisir ses légumes dans les champs. Après avoir suivi sa formation de cuisinier à l'École hôtelière de Lausanne, où il rencontra Martine, celle qui allait devenir sa femme et une participante active à toutes ses aventures culinaires, il acquit une solide expérience aux fourneaux de grands hôtels tels que le Président Wilson et le Richemont à Genève ou encore Le Marceau à Paris. Il décida alors de voler de ses propres ailes pour vivre pleinement sa passion. Cela a commencé par l'ouverture d'un service de traiteur, qui lui permit de tester la réceptivité de la cuisine libanaise au bout du lac. Son crédo se résume en deux mots : courage et joie. Le premier résume bien la persévérance qu'il faut avoir dans ses projets et le second la passion dont il faut faire preuve pour exercer son métier. On le ressent dans la finesse et la douceur des mets qu'il sert.

C'est par un pur hasard que Fouad Klayani dénicha cette arcade de la maison des paons qui devint son restaurant. Il est tombé sous son charme dès le premier regard qu'il a jeté à l'intérieur. Alors à la recherche d'un local dans le quartier, il souhaitait reprendre l'Alma, un restaurant situé dans un bâtiment accolé à la célèbre bâtisse Art nouveau. Et c'est pour en discuter qu'il mit les pieds dans l'ancien salon de thé et entendit par hasard que sa gérante cherchait un repreneur pour son établissement.

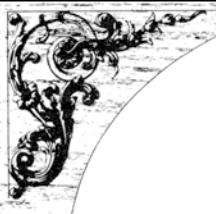
*« NOUS AVONS DÉCIDÉ D'EN FAIRE  
UN LIEU DE RENCONTRE AGRÉABLE  
ET FAMILIAL. ET NOUS PROPOSONS  
UNE CARTE DE MENUS À DES  
PRIX ACCESSIBLES. »*

Après deux ans de travaux, le restaurant a ouvert ses portes en 2015. Il s'en dégage une atmosphère à la fois élégante, moderne et fonctionnelle. « Nous avons décidé d'en faire un lieu de rencontre agréable et familial. Et nous proposons une carte de menus à des prix accessibles », souligne Fouad Klayani.

Depuis qu'il s'est lancé dans l'aventure, il bouillonne d'activité. On retrouve quotidiennement ses plats sur le menu de son restaurant de la maison des paons, mais également sur la carte de son service traiteur, ouvert rue de la mairie, et sur les étalages de son « Take away », aux Halles de Rive toutes proches. Comme toutes ses préparations aux fumets libanais viennent de la même cuisine, on peut les apprécier avec tout autant de plaisir, quel que soit l'endroit où on les déguste. ▲



Fouad Klayani



**MENUISERIE - EBENISTERIE**  
**AGENCEMENT**  
**FENETRES SUR MESURE**

*René Jemmely Sarl*

Depuis 1988

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



## L'ATELIER DE SCULPTURE SUR PIERRE CAL'AS

### *L'art de redonner tout leur panache original aux façades du bâtiment*

Parmi les artisans ayant œuvré sur la maison des paons, Vincent Du Bois, de l'atelier Cal'As situé au Petit-Lancy, est intervenu sur les sculptures en s'inspirant de la tradition des maîtres anciens lors de la dernière campagne de restauration, qui date de 2011-2012. Il a hérité cette passion de son grand-père maternel, un Cassani d'origine italienne, venu s'installer à Genève pour travailler comme sculpteur sur pierre. Aujourd'hui, son petit-fils allie les méthodes ancestrales et les nouvelles technologies qui lui donnent une ouverture sur le futur.

*« EN MATIÈRE DE RESTAURATION, ON ASSISTE À UN DÉBAT ENTRE LA FILIÈRE ACADÉMIQUE ET MANUELLE. J'ESSAIE POUR MON COMPTE DE RÉUNIR CES DEUX COURANTS. »*

« Une tendance de la restauration est de ne pas intervenir sur la substance historique », souligne-t-il, fort de son expérience et de sa formation à Genève, où il a effectué un apprentissage de sculpteur sur pierre auprès de son grand-père, ainsi qu'à Carrare et à Chicago, où il décrocha un Master of Fine Art à la School of the Art Institut. « Pour moi, l'important est de considérer la restauration dans sa globalité, à savoir que la substance historique n'est pas le seul ornement en façade, mais bien toute la chaîne du savoir-faire dont il dépend. Je me méfie des tendances intellectualisantes de la restauration actuelle qui ne voient dans l'ornement que la trace historique et minimisent les interventions directes sur la pierre. En la désincarnant du geste qui l'a fait naître, on oublie un savoir-faire ancestral. Par ce biais, c'est en même temps la possibilité de faire vivre dans le long terme cette substance historique que l'on condamne ». Il milite en faveur du respect des rythmes ancestraux qui ont permis à nos pierres de taille de survivre à travers les époques, à savoir, en ravalant, en faisant des empiècements et en retaillant.

Il partage son quotidien entre son métier d'artisan tailleur de pierre et celui d'artiste contemporain. « En matière de restauration, on assiste à un débat entre la filière académique et manuelle. J'essaie pour mon compte de réunir ces deux courants. Pour ce qui est de la maison des paons, on a eu la chance de pouvoir se faire entendre », souligne-t-il. Les formes sont ce qu'elles sont. « On enlève la croûte qui s'est formée sur la pierre, on refait des encorbellements, on essaie de reconstituer au mieux les parties détériorées ». En matière d'art contemporain, un débat un peu similaire a lieu, l'approche intellectuelle (aussi dite conceptuelle) de l'art se détachant volontiers du savoir-faire.

Selon Vincent Du Bois, le tout est d'arriver à passer de la théorie à la pratique. Il est important de préserver les gens qui possèdent le savoir-faire indispensable pour relever les défis qui permettent d'inscrire l'idée dans le pragmatisme de la matière. Un défi qu'il s'est lancé quand il a créé son propre atelier dans les locaux de son grand-père, car le marché de la sculpture est en pleine évolution : « Les outils numériques ont donné un nouveau souffle à la sculpture sur pierre ». ▲



Vincent Du Bois

le déménagement en douceur



**BALESTRAFFIC**

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

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

# VALEUR LOCATIVE : POUR LA RÉFORME

*Au cours du mois de juillet, notre association a eu l'occasion de préciser sa position, à Berne, au sujet d'une réforme de la valeur locative. En effet, suite à la motion parlementaire qui sollicite cette réforme, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États nous a invités à nous déterminer sur la question.*



Christophe Aumeunier

C'est l'endroit d'adresser nos remerciements à Alexandre Faltin, président de notre Commission fiscale, qui a piloté un petit groupe de travail comprenant Yves Gendraud, Gregory Boria et le soussigné. Notre position, qui est consultable dans son intégralité sur notre site Internet [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch), se résume en substance aux éléments ci-dessous décrits.

À la question de savoir s'il est nécessaire de réformer la valeur locative, la CGI, répond sans hésiter : oui.

## ***La déduction des frais d'entretien***

Par contre, la question de savoir s'il faut supprimer la déduction des frais d'entretien immobilier n'est pas concevable, car cela conduirait à une diminution de l'entretien et de la rénovation des bâtiments. En outre, remettre en cause la déduction des frais immobiliers risquerait d'encourager le travail au noir. Nous y sommes donc opposés.

S'agissant de la déduction des frais de démolition et de la possibilité de les reporter dans le temps avec les investissements écologiques, un nouveau système déjà concrétisé par le parlement sera opérationnel à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la suite d'importants travaux législatifs. Il serait incompréhensible de remettre en cause maintenant le compromis récent trouvé à cet effet.

## ***La déductibilité des intérêts passifs***

Ensuite, la consultation a proposé cinq variantes modifiant la déductibilité des intérêts passifs : aucune n'a trouvé grâce à nos yeux. Il s'est agi, en préambule, de rappeler que les intérêts passifs constituent une déduction générale et non une déduction organique. Historiquement, les intérêts passifs étaient déductibles sans limite. Depuis 2001, ils sont déductibles à hauteur du rendement de la fortune majoré de CHF 50'000.-. Ce compromis permet d'éviter les abus tout en maintenant une imposition conforme à la capacité contributive. Il tient compte également des contribuables qui ont recours aux crédits à la consommation pour acquérir des biens non susceptibles de rendements (véhicules, objets ménagers ou vacances, par exemple).

Une réforme ou une suppression de la valeur locative ne justifie pas de revoir le système en place, qui a fait ses preuves. Bien évidemment, à défaut de valeur locative, le plafond des intérêts passifs déductibles diminuera d'autant sans qu'un aménagement législatif soit nécessaire.



Cette question de la déductibilité des intérêts passifs est centrale, c'est la raison pour laquelle nous avons formulé trois autres suggestions :

### *Plafonnement de la valeur locative*

Une alternative, bien plus simple, au projet mis en consultation consisterait à maintenir le statut quo, avec toutefois une clause prévoyant le plafonnement de la valeur locative au montant des frais déductibles et intérêts passifs en relation avec le bien immobilier. Un éventuel excédent négatif demeurerait déductible. Cette solution aurait pour effet bénéfique de tendre à contribuer à l'amortissement des dettes hypothécaires des contribuables propriétaires, comme cela s'observe dans l'écrasante majorité des pays qui nous entourent. Cette proposition aurait également l'avantage de permettre aux retraités de ne pas devoir puiser dans leur épargne afin de payer l'impôt, fondé actuellement sur un revenu fictif. Les craintes liées à la réduction des frais d'entretien et de remise en état des biens immobiliers n'auraient également plus lieu d'être.

*« À LA QUESTION DE SAVOIR  
S'IL EST NÉCESSAIRE DE RÉFORMER  
LA VALEUR LOCATIVE, LA CGI,  
RÉPOND SANS HÉSITER : OUI. »*

### *Introduction d'une option*

Une option pourrait être intégrée au système. Elle permettrait au propriétaire de choisir une option sans valeur locative et sans déductions des intérêts passifs et des frais d'entretien ou, une autre avec la conservation du système actuel.

Cette option rendrait le choix du propriétaire obligatoire pour une durée de 3 ans sans qu'il puisse opter pour l'autre variante.

### *Augmentation de la déduction du 3<sup>e</sup> pilier A*

Nous avons proposé de doubler les plafonds de déduction du 3<sup>e</sup> pilier A. Cela favoriserait, d'une part, la constitution de fonds propres pour l'acquisition de la résidence principale et, d'autre part, contribuerait au désendettement des ménages.

En conclusion, il faut souligner qu'il est usuel que la chambre des sénateurs s'oppose à tout allègement de la fiscalité. Ainsi les questions posées au cours de la consultation nous ont semblées un peu étroites, voire menaçantes pour le maintien des déductions des frais d'entretien et des intérêts passifs. Nous ne nous laissons pas impressionner par la position des sénateurs toujours soucieux (au contraire du Conseil national) de maintenir des recettes fiscales les plus élevées possibles. Nous suivrons avec intérêt ce dossier afin d'obtenir une réforme qui nous soit favorable, en comptant notamment sur le Conseil national, qui sera bien plus à notre écoute. ▲

## Logiciel de gestion intégré pour régies immobilières

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

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

**ABAIMMO**  
by Abacus

PRÉSENCE À BERNE

# LES 3 INITIATIVES DU HEV ET DE LA CGI

*Comme nous vous l'indiquions dans notre numéro 143 de l'Immoscope de décembre 2017, la CGI a travaillé de concert avec le HEV Schweiz (Association suisse des propriétaires de maison, comprenant plus de 330'000 membres) sur trois initiatives parlementaires qui ont été déposées en septembre 2017. La première demande de revoir les modalités de calcul du rendement admissible, la seconde d'alléger les critères pour les loyers comparatifs et la troisième de mettre sur un pied d'égalité les deux méthodes de fixation du loyer.*



Anne Hiltbold

## ***Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail***

La première initiative prévoit une modification de l'article 269 CO. Cette disposition stipule que les loyers sont abusifs lorsqu'ils procurent au bailleur un rendement excessif ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Le législateur n'a pas détaillé les critères permettant de déterminer le caractère excessif d'un rendement et ceux-ci ont été fixés par le Tribunal fédéral. Selon ce dernier, le rendement admissible équivaut au rendement des fonds propres investis par le bailleur au moment de l'acquisition de l'immeuble, augmenté des investissements ultérieurs ayant créé une plus-value et réévalués en fonction du renchérissement (mais pour 40% de ces fonds seulement). Le Tribunal fédéral a par ailleurs décidé, en 1986, sous le régime de l'ancien droit, que le rendement des fonds propres investis ne devait pas dépasser de plus de 0,5% le taux moyen des hypothèques en

premier rang accordées par les banques cantonales du lieu de situation de l'immeuble. À l'époque, le taux était de 5,5%, ce qui permettait un rendement de 6% des fonds propres ! À l'heure où le taux de référence, fixé désormais par l'Office fédéral du logement, est à 1,5%, cette initiative demande dès lors que les fonds propres puissent être rentabilisés au taux hypothécaire de référence majoré de 2% (au lieu + 0,5%), ce qui permettrait d'avoir des loyers un peu plus en adéquation avec la situation économique actuelle.

## ***Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante***

Cette initiative prévoit une modification de l'article 269c CO. Son texte indique, pour vérifier si les loyers se situent bien dans les limites des loyers usuels de la localité ou du quartier (considérés ainsi comme non abusifs), que les loyers déterminants à prendre en considération sont ceux qui sont comparables quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (il ne s'agit pas là d'une nouveauté). Le texte précise que, pour l'année de construction, il s'agit de prendre les loyers des immeubles construits 20 ans avant ou 20 ans après l'immeuble en question, mais que pour les immeubles construits avant 1930, ils sont tous com-



« IL EST INTÉRESSANT DE RELEVER QUE, DANS LE MÊME TEMPS, D'AUTRES INITIATIVES PARLEMENTAIRES VISANT À REVOIR LES RÈGLES RÉGISSANT LES LOYERS ONT ÉTÉ DÉPOSÉES ET SONT AUSSI EN COURS D'EXAMEN. »

parables. Actuellement, il convient de prendre comme loyers de comparaison ceux des immeubles construits dans la même décennie, ce qui complique énormément la tâche (et restreint d'autant les exemples de comparaison). Pour l'état et l'équipement, l'initiative prévoit de les classer dans trois catégories (simple, bon, très bon), à nouveau pour faciliter l'exercice. Le texte demande de pouvoir prendre en considération les statistiques, suffisamment détaillées, officielles ou établies par la branche, et de ne requérir que 3 et non plus 5 éléments de comparaison.

Ces simplifications se justifient à nos yeux pleinement, dès lors qu'il est aujourd'hui quasiment impossible de démontrer l'admissibilité d'un loyer sur la base des loyers comparatifs, tant les critères sont stricts, trop détaillés, et impossibles à appliquer. Cela est d'ailleurs largement admis par tous les milieux, y compris le Tribunal fédéral.

### ***Renforcer l'équivalence des règles légales relatives aux loyers***

Cette initiative demande que les critères d'examen du caractère abusif des loyers visés aux articles 269 et 269a CO soient de même rang et que si le loyer n'est pas abusif selon l'un de ces critères, il soit exclu de faire valoir le caractère abusif du loyer sur la base d'un autre critère.

Aujourd'hui, il est considéré comme tel, même si un loyer est conforme au marché, il faut encore s'assurer qu'il ne procure pas de rendement abusif au bailleur. Le but de cette initiative est de mettre sur un pied d'égalité ces deux méthodes sans que l'une prédomine.

### ***Processus en cours***

Les deux premières initiatives sont toujours en cours d'examen, alors que la troisième n'a finalement pas abouti.

Il est intéressant de relever que, dans le même temps, d'autres initiatives parlementaires visant à revoir les règles régissant les loyers ont été déposées et sont aussi en cours d'examen. L'une d'elles vise à exiger du locataire qu'il soit dans un état de nécessité avant de pouvoir contester le loyer initial (et qu'ainsi, la seule pénurie ne suffise plus à admettre son action). D'autres prévoient qu'à défaut de situation de pénurie, le locataire n'est pas légitimé à contester son loyer initial. Enfin, d'autres initiatives demandent d'autoriser la signature électronique sur les formulaires officiels ou de supprimer l'obligation de l'avis de confirmation d'échelon.

Toutes ces initiatives ont été bien accueillies par la commission des affaires juridiques du Conseil national. La même commission du Conseil des États a quant à elle refusé une partie d'entre elles et voté une motion demandant au Conseil fédéral de revoir l'ensemble des règles régissant les loyers. Dans sa session de juin 2019, le Conseil national a refusé cette motion et a préféré soutenir ces initiatives, au motif qu'il était préférable d'apporter les modifications proposées, plutôt que d'ouvrir un vaste chantier, dont les chances de succès apparaissent comme très faibles. Nous nous réjouissons de l'évolution de ces initiatives et ne manquerons pas de vous tenir informés de la suite qui y sera donnée par le Conseil des États. ▲

**+** SPÉCIAL ÉLECTIONS FÉDÉRALES

# POUR DÉFENDRE NOS INTÉRÊTS: MOBILISONS-NOUS !

*Le 20 octobre 2019 nous sommes appelés à élire les candidats au Conseil national et au Conseil des États. Pour être bien représentés, notre Comité vous propose de soutenir huit candidats.*

Les deux articles qui précèdent ces lignes et qui traitent du droit du bail et de la valeur locative, ne sont que des exemples qui montrent, s'il le fallait, que notre présence à Berne est essentielle. Notre partenariat avec l'Association des propriétaires fonciers (HEV Schweiz) nous permet d'être associés à l'émission d'une quarantaine de prises de positions chaque année! C'est aussi pour nous l'occasion de participer à des auditions devant les commissions parlementaires pour exprimer la sensibilité des propriétaires genevois. Ce travail est complété par des rencontres systématiques, avant les sessions, avec les parlementaires qui nous sont proches.

*« VOTRE COMITÉ SE MONTRE  
RESTRICTIF DANS LE CHOIX DES  
CANDIDATS QU'IL VOUS PROPOSE.  
LES CRITÈRES RETENUS SONT  
DIRECTEMENT LIÉS À L'ENGAGEMENT  
QUI EST DÉPLOYÉ POUR FAIRE  
AVANCER NOS IDÉAUX. »*

C'est l'endroit de remercier chaleureusement pour leur engagement constant à Berne, Christian Lüscher (PLR), Hugues Hiltbold (PLR) et Benoît Genecand (PLR). Benoît qui, atteint dans sa santé a, avec courage et responsabilité, renoncé à se présenter à ces élections. Nous lui souhaitons un prompt rétablissement.

Votre Comité se montre restrictif dans le choix des candidats qu'il vous propose. Les critères retenus sont directement liés à l'engagement qui est déployé pour faire avancer nos idéaux.

Notre ancien président, Cyril Aellen (PLR) est toujours très engagé au sein du parlement genevois. Il préside notre commission législative et siège au comité. Son dévouement très efficace mérite assurément votre confiance pour le porter à Berne.

Christian Lüscher (PLR), vice-président de son parti, compte parmi les parlementaires les plus influents. Ancien président de notre section des propriétaires de villa, il n'a de cesse de défendre et de promouvoir la propriété foncière. Nous avons besoin de sa présence à Berne.

Claude Bocquet (PDC) est une députée avec qui nous collaborons régulièrement. Elle siège à la commission du logement et de l'aménagement du Grand Conseil.

Vincent Maitre (PDC) est président de son parti à Genève et député. Nous échangeons avec lui régulièrement et de manière fructueuse. Il est convaincu par la défense et le développement de la propriété.

Eric Bertinat (UDC) est un député avec qui nous collaborons de longue date. Il nous aide notamment à sensibiliser ses pairs et l'opinion publique sur la nécessité de réaliser plus de PPE (et un peu moins de logements sociaux) à Genève.

Enfin, Francisco Valentin (MCG) est président de son parti et un député sur qui nous pouvons compter au Grand Conseil. Son soutien est précieux. Son sens de l'intérêt général et son engagement pour la propriété nous sont favorables.



## CYRIL AELLEN

Candidat PLR au Conseil national, Liste n° 5

### Hobbies et centres d'intérêts

Outre la politique, j'aime la montagne, le ski et la randonnée, ainsi que les moments conviviaux en famille ou entre amis.

### Quelques mots sur la propriété

Être propriétaire de son logement offre de nombreux avantages. Il s'agit aussi d'une forme de prévoyance professionnelle qui évite à la collectivité d'avoir à supporter certaines charges. Paradoxalement, l'investissement immobilier est fortement taxé, notamment en raison d'impôts spécifiques. Il m'apparaît donc important de corriger cette situation avec une fiscalité immobilière plus équilibrée.

**Année de naissance** 1972

**Domicile** Veyrier



## CHRISTIAN LÜSCHER

Conseiller national  
Candidat PLR au Conseil national, Liste n°5

### Hobbies et centres d'intérêts

Sports aquatiques en général (plongée sous-marine, voile, ski et wakeboard), jogging, ski, voyages et théâtre.

### Quelques mots sur la propriété

Ancien président de la SPV, je lutte pour la promotion de la propriété immobilière. À Berne, je me bats pour l'acquisition du logement via le 2<sup>e</sup> pilier. Je milite pour un droit du bail plus souple, les loyers et le taux hypothécaire devant être découplés en faveur des loyers comparatifs et de la prise en compte des coûts de construction. J'ai voté pour la motion visant à limiter le droit de contester le loyer initial. En bref, je me bats contre toute mesure restreignant la propriété privée.

**Année de naissance** 1963

**Domicile** Anières



## CLAUDE BOCQUET

Candidate PDC au Conseil national, Liste n°7

### Hobbies et centres d'intérêts

Sculpture sur pierre, lecture, marche, ski, danse.

### Quelques mots sur la propriété

La fiscalité immobilière devrait être plus modérée, afin d'alléger la pression fiscale sur les propriétaires qui habitent leur logement. Pour la plupart, ce sont des familles de la classe moyenne. Le traitement fiscal des agriculteurs qui vendent des terres doit être révisé. Cela permettra de lever les blocages inhérents à la situation actuelle, qui s'apparente à une fiscalité confiscatoire.

**Année de naissance** 1962

**Domicile** Bernex



## VINCENT MAÎTRE

Candidat PDC au Conseil national, Liste n°7

### Hobbies et centres d'intérêts

Voyages autour du monde, à la découverte d'autres cultures et pour y pratiquer mes passions: surf, kitesurf, windsurf, alpinisme, ski de randonnée, parachutisme.

### Quelques mots sur la propriété

Stimuler l'accès à la propriété, assurer le bon entretien des immeubles et encourager les économies d'énergie passera inévitablement par un allègement et une simplification de la fiscalité immobilière. L'impôt sur la valeur locative devra ainsi être aboli, à condition que les déductions pour frais d'entretien, de rénovation et d'investissements énergétiques soient maintenues, voire renforcées.

**Année de naissance** 1981

**Domicile** Collonge-Bellerive



## ERIC BERTINAT

Candidat UDC au Conseil national, Liste n°1

### Hobbies et centres d'intérêts

Repas en famille, cinéma avec ma sœur, concerts de musique classique avec ma femme, moto avec mes copains et beaucoup de lecture !

### Quelques mots sur la propriété

Du locataire au propriétaire : c'est toute une génération qui souhaite acquérir un logement privé. Ces personnes présentent des nombreux avantages sociétaux. Bons contribuables, ce sont des membres stabilisateurs pour notre société qui se sentent responsables du développement de leur commune ou de leur quartier. Je soutiendrai à Berne toute amélioration de loi qui va dans ce sens.

**Année de naissance** 1956

**Domicile** Ville de Genève



## FRANCISCO VALENTIN

Candidat MCG au Conseil national, Liste n°19

### Hobbies et centres d'intérêts

Équitation, moto, voyages, histoire et civilisations, tir, politique.

### Quelques mots sur la propriété

Propriétaire depuis 20 ans, j'ai très vite compris la problématique de devenir et rester propriétaire. La classe moyenne et les propriétaires, sont les garants de rentrées fiscales indispensables à une économie forte, qui assure un social efficace. Construire des logements sociaux pour ceux qui en ont le plus besoin est indéniable. Cependant, on oublie systématiquement la classe moyenne. À Berne, je soutiendrai ardemment l'accès facilité à la propriété pour tous ceux qui le souhaitent.

**Année de naissance** 1960

**Domicile** Plan-les-Ouates



## Élection au Conseil des États

Pour l'élection au Conseil des États, il faut rappeler le poids qui peut parfois paraître disproportionné de cette chambre. À cela, s'ajoute l'impérative nécessité, pour Genève, de faire en sorte que la sensibilité politique de nos représentants change.

Là encore et pour seul exemple, il nous suffit de rappeler l'hostilité des élus genevois au sein du Conseil des États à toute réforme de la valeur locative qui permette un allègement de notre fiscalité. Afin de faire changer les choses, il s'agit de soutenir Béatrice Hirsch (PDC) et Hugues Hiltbold (PLR), qui font campagne en commun. Béatrice Hirsch (PDC) est une députée genevoise avec qui nous avons beaucoup

collaboré. L'accession à la propriété, notamment de la classe moyenne genevoise lui tient à cœur et ses soutiens nous ont été précieux. Nous l'avons déjà mentionné, ci-dessus, Hugues Hiltbold est évidemment très proche de notre association puisqu'il était membre de notre Comité. Les liens constants que nous entretenons nous permettent de reconnaître son engagement sans faille depuis de nombreuses années.

**Faisons en sorte que ce ticket soit le ticket gagnant pour occuper les deux sièges genevois ! ▲**



### BÉATRICE HIRSCH

Candidate PDC au Conseil des États, Liste n°3

#### Hobbies et centres d'intérêts

Infirmière, responsable des soins dans un EMS, adjointe au Maire de Troinex, mère de deux jeunes adultes (22 et 24 ans), cela laisse très peu de temps pour les loisirs... Lecture et temps en famille ou avec mes amis occupant mes rares moments de temps libre.

#### Quelques mots sur la propriété

À Genève, seulement 18% de la population est propriétaire de son logement. Pour construire des quartiers de qualité, des environnements où il fait bon vivre, la diversité d'origine des habitants et la mixité sociale sont indispensables. Il faut impérativement favoriser, dans chaque projet d'envergure, la construction d'habitations pour permettre aux familles de la classe moyenne d'être propriétaires du logement dans lequel vont grandir leurs enfants.

**Année de naissance** 1963

**Domicile** Troinex



### HUGUES HILTBOLD

Conseiller national  
Candidat PLR au Conseil des États, Liste n°3

#### Hobbies et centres d'intérêts

Passionné d'art moderne et contemporain. Je pratique le tennis, le ski et le ski de randonnée en montagne.

#### Quelques mots sur la propriété

Les taux d'intérêts historiquement bas et la volonté croissante des Suisse-sse-s à devenir propriétaires impliquent l'adaptation du carcan législatif suisse pour que le rêve puisse devenir réalité au plus grand nombre. La mise en place de déductions fiscales plus conséquentes en faveur des futurs propriétaires et la révision du droit du bail tenant davantage compte des intérêts des propriétaires dans la fixation des loyers notamment, seront nécessaires durant la prochaine législature.

**Année de naissance** 1969

**Domicile** Carouge

# DOMMAGES CAUSÉS PAR LES BRANCHES ET RACINES DU TERRAIN VOISIN

*Les arbres, notamment ceux situés (trop) près de la limite du terrain voisin, peuvent occasionner des dommages sur la propriété adjacente. Dans ce cas, le propriétaire de l'arbre est-il responsable des dégâts provoqués chez son voisin ?*

**THOMAS OBERLE**  
Juriste, HEV Schweiz

Si un propriétaire subit un préjudice sur sa propriété en raison de branches ou de racines provenant du terrain voisin, il est en droit de les couper jusqu'à la limite de sa propriété aux conditions citées dans l'art. 687 CC. Attention toutefois à respecter la procédure.

## ***Dommmages occasionnés sur le terrain voisin***

Pour avoir le droit d'élaguer l'arbre, il faut qu'il y ait un préjudice porté sur le terrain voisin. Cette restriction vise à empêcher d'endommager les arbres arbitrairement. Le préjudice porté doit être significatif, faute de quoi il devra être supporté par le voisin.

Dans les faits, toute limitation dans l'exploitation et l'utilisation du terrain peut potentiellement constituer un préjudice. Mais pour déterminer son degré d'importance, c'est-à-dire s'il est significatif ou non, il faut évaluer la situation au cas par cas en tenant compte notamment des particularités du terrain.

Peuvent être considérés comme des préjudices significatifs un ombrage important, une privation d'humidité ou de lumière, une privation de vue ou encore la restriction d'utilisation de voies ou de places de stationnements.

La chute de gouttes d'eau ou de feuilles d'un arbre constitue un exemple de préjudices tolérables.

## ***Réclamation et fixation de délai***

Avant de procéder à la coupe de racines ou à l'élagage de l'arbre, le voisin doit s'en plaindre auprès du propriétaire de l'arbre et lui fixer un délai raisonnable pour régulariser la situation.

Le propriétaire de l'arbre a ainsi la possibilité de procéder lui-même à la coupe ou de faire appel au professionnel de son choix.

La réclamation n'est liée à aucune forme. Si la relation de voisinage n'est pas optimale, l'envoi d'un courrier recommandé est vivement conseillé pour pouvoir constituer une preuve. Le délai doit être raisonnable et, pour des raisons de sécurité juridique, il doit être défini sur le plan temporel. Il convient dans tous les cas d'accorder au propriétaire de l'arbre suffisamment de temps pour qu'il puisse s'assurer du droit d'élaguer, obtenir les éventuels devis et entreprendre les démarches nécessaires.

En ce qui concerne la fixation du délai, il faut tenir compte du fait que l'élimination des branches doit normalement se faire en dehors de la période de végétation, c'est-à-dire entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 1<sup>er</sup> mars.

« *DANS TOUS LES CAS, NOUS VOUS RAPPELONS QU'IL EST POSSIBLE DE TROUVER UN ARRANGEMENT AVEC VOTRE VOISIN EN CHOISSANT LA VOIE DE LA CONCILIATION OU CELLE DE LA MÉDIATION.* »

### *CGI Conseils à votre service*

En cas de litige avec un voisin, nos juristes se tiennent à la disposition des membres de la CGI pour répondre gratuitement à leurs demandes (pour des questions simples) dans le cadre de la permanence téléphonique au 022 715 02 10 (du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30, sous réserve de disponibilité). Spécialisés en droit foncier, en droit de la PPE, en droit du bail et en droit de la construction, nos spécialistes vous conseillent et vous accompagnent dans vos démarches.

Pour exposer un problème complexe et permettre la consultation d'éventuels documents (contrats, correspondance, etc.), il est préférable de prendre rendez-vous au 022 715 02 10. Pour rappel, dans ce contexte, les membres de la CGI bénéficient d'un tarif horaire préférentiel.

### *Exercer son droit avec précaution*

Si le propriétaire de l'arbre ne réagit pas dans le délai convenable qui lui a été fixé, le voisin peut exercer son droit d'élaguer sans autre avertissement, dans le respect des règles cantonales en vigueur. Le voisin doit procéder à la coupe avec le plus de précautions possibles et de la manière la plus adaptée qui soit. Ainsi, seules les branches et racines effectivement à l'origine du préjudice doivent être coupées, et ce, seulement dans la mesure permettant d'éliminer le préjudice. Les branches et racines ne peuvent être coupées au maximum que jusqu'à la limite du terrain.

Le fait que l'arbre subisse des dommages ou non en raison de la coupe (effectuée avec précaution et de manière adaptée) ne joue par ailleurs aucun rôle. De plus, le voisin ne peut pas pénétrer sur le terrain du propriétaire de l'arbre pour procéder à la coupe sans l'accord de ce dernier. Dans le cadre de l'exercice du droit de recours à ses propres moyens, c'est le voisin et non le propriétaire de l'arbre qui doit assumer les coûts liés à la coupe. S'il s'agit de coûts importants, il est conseillé au voisin concerné de renoncer à la coupe. Il peut en revanche agir contre le propriétaire de l'arbre en action révocatoire au sens de l'art. 641 al. 2 CC afin de l'obliger à éliminer les branches qui dépassent.

### *Dommages causés par les racines*

Les racines peuvent également occasionner des dommages sur le fonds voisin. Elles peuvent par exemple abîmer les revêtements de rue, une cour ou les dalles d'une terrasse, ou encore endommager voire obstruer des canalisations.

Les racines donnent ainsi lieu à une immiscion directe sur la propriété du voisin, une responsabilité qui incombe au propriétaire de la plante en vertu de l'art. 41 al. 1 CO (c'est-à-dire uniquement en cas de faute). La doctrine dominante estime que le simple fait de planter ou de laisser pousser un arbre n'est en principe pas considéré comme une faute, y compris lorsque les arbres et buissons ne respectent pas les prescriptions cantonales en matière de distance. Comme il faut forcément s'attendre à des racines dans le sol, les sols, fondations et canalisations doivent être construits de façon à ne pas pouvoir subir de dommages par les racines. Par ailleurs, le droit d'élagage reste à la disposition du voisin concerné.

Il est à rappeler qu'à Genève, aucun arbre ne peut être abattu ou élagué sans autorisation préalable du Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture. Le requérant devra remplir en amont le formulaire M03 disponible sur le site internet du canton de Genève.

Dans tous les cas, nous vous rappelons qu'il est possible de trouver un arrangement avec votre voisin en choisissant la voie de la conciliation ou celle de la médiation. ▲

## **DES PARTENAIRES DE QUALITÉ**

**Machines traditionnelles et automatiques.  
Grande gamme d'appareils à batterie.  
Entretien et réparations toutes marques.**



JOHN DEERE

NOTHING RUNS LIKE A DEERE



**Chalut  
Green Service**

JUSSY 022 759 91 91  
MIES 022 755 60 22  
ACLENS 021 731 29 91

[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)



# MA MAISON SOLAIRE, L'OFFRE SIG AUX PROPRIÉTAIRES DE VILLAS !



photo © SIG

Avec l'offre « Ma maison solaire » de SIG, c'est vraiment le moment de se lancer. L'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de votre villa n'a jamais été aussi simple. Une solution inédite, synonyme d'économie d'énergie et de rentabilité, qui valorise votre bien immobilier.

Parce que c'est à portée de main. Parce que le projet est personnalisé. Parce que tous les soucis des démarches administratives, demandes d'autorisation et de subventions, vous sont évités. Parce que, des échafaudages à la mise en service en passant par la pose des panneaux photovoltaïques, l'ensemble des travaux est assuré par des professionnels qualifiés. Parce que SIG vous avance le montant de la subvention fédérale (qui peut couvrir jusqu'à 30% des coûts) habituellement versée dans un délai de 2 à 3 ans. Parce que la rentabilité de l'investissement est par ailleurs assurée grâce à la vente du surplus de production d'électricité à SIG. Parce que la valorisation de votre bien immobilier passe par une autoconsommation propre, économique et avantageuse de l'énergie solaire. Quant à l'installation, elle profite d'un service après-vente, pièces et main d'œuvre, durant 5 ans. Ne cherchez plus, il y a beaucoup d'excellentes raisons pour s'engager dans la transition énergétique, en adoptant l'offre clé en main de SIG.

## **Autre option : le choix de votre installateur agréé**

En complément à l'option 100% clé en main de votre installation photovoltaïque, SIG propose aux propriétaires souhaitant mener à bien leur propre projet solaire de choisir leur prestataire parmi une liste d'installateurs dûment agréés. En accédant à un choix de partenaires SIG-éco21, vous vous offrez la garantie d'entreprises jouissant d'une expérience reconnue, qui assurent la prise en charge totale de votre projet. Il suffit de demander un ou plusieurs devis et de mandater le partenaire qui vous convient. Depuis les démarches administratives jusqu'à la mise en service de votre installation, votre partenaire SIG-éco21 s'occupe de tout et l'avance de la subvention fédérale vous est également acquise.

Quelle que soit l'option retenue, la visite d'un expert SIG-éco21 vous est offerte pour vous aider à maîtriser votre consommation d'énergie. En option, vous pouvez optimiser votre consommation avec « Ma réserve solaire », une solution de stockage virtuel, sûre et avantageuse par rapport à l'achat d'une batterie physique. Sachez enfin que le montant investi dans les travaux est déductible de votre revenu imposable pour les villas ayant plus de 5 ans.

## **L'engagement dynamique de SIG**

Il y a vingt ans, le solaire pouvait encore faire sourire. Aujourd'hui, les solutions concrètes et performantes existent. SIG s'engage en ce sens et s'est donné pour objectif de doubler la production d'énergie solaire actuelle (48 GWh) d'ici 2023. « Ma maison solaire » est une nouvelle expression de cette politique ambitieuse.

*Viviane Scaramiglia*

Pour en savoir plus :

[www.sig-mamaisonsolaire.ch](http://www.sig-mamaisonsolaire.ch)

# JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

## 1 INTERPRÉTATION D'UN CONTRAT MIXTE ET BASES LÉGALES APPLICABLES

Dans le cas traité par le Tribunal fédéral, dans son arrêt du 9 mai 2019 (arrêt 4A\_335/2018), une société est propriétaire d'un appartement dont la vente est soumise à autorisation en vertu de la LDTR. La loi prévoyait la possibilité pour un locataire occupant le logement depuis trois ans au moins de l'acquérir. La propriétaire a été mise en contact avec une acquéreuse. En date du 3 décembre 2010, une promesse de vente et d'achat a été conclue ainsi qu'un contrat de bail avec une échéance au 30 avril 2014, correspondant au jour où l'autorisation de vendre pourrait être délivrée. Une condition résolutoire stipulait que la promesse de vente deviendrait nulle de plein droit et sans indemnité en cas d'impossibilité définitive d'obtenir l'autorisation administrative de vente des locaux. L'acquéreuse a procédé à des travaux de réfection et de rénovation à ses frais, soit pour un montant de plus de CHF 600'000.- durant le contrat de bail, dès lors que l'appartement a été remis sans aucun aménagement. Une clause particulière du contrat de bail prévoyait qu'aucune indemnité ne pourrait être réclamée par la locataire pour les travaux à plus-value effectués par elle.

Suite à un arrêt du Tribunal fédéral de 2013, donnant lieu à un changement de pratique concernant la délivrance des autorisations de vente, la propriétaire a informé l'acquéreuse que l'autorisation de vente ne serait pas délivrée, les conditions n'étant plus réalisées. L'acquéreuse a déclaré résilier tant le contrat de bail que la promesse de vente en invoquant un vice du consentement. Elle a initié une procédure en paiement

en concluant au remboursement des frais engendrés pour les travaux effectués dans l'appartement en invoquant la nullité des contrats, respectivement à leur invalidité. La Cour cantonale genevoise, a, sur appel, condamné la propriétaire à verser à la potentielle acquéreuse la somme de CHF 500'000.- à titre d'indemnité pour la plus-value des travaux. La propriétaire recourt au Tribunal fédéral.

La question de l'interprétation de ce contrat s'est posée vu les divers rapports entre les parties, qui ont conclu un contrat de vente et un contrat de bail. Selon la jurisprudence, l'on est en présence de contrat composé lorsque la convention réunit plusieurs contrats distincts, mais dépendants entre eux. En présence d'un tel contrat, chaque question litigieuse doit être résolue conformément aux normes légales ou aux principes juridiques adaptés à chacune d'elles, en recherchant le centre de gravité du contrat, appréhendé comme un accord global unique.

Selon la loi, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle. Dans le cas présent, la certitude de l'obtention de l'autorisation d'aliéner était un élément essentiel du contrat, de sorte que le changement de pratique du département, avec pour conséquence l'impossibilité d'obtenir une autorisation de vente, est constitutif d'une erreur essentielle portant sur un fait futur. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral a admis l'existence d'une erreur essentielle induisant l'invalidité du contrat avec effet *ex tunc*, soit dès le début, dès lors que le fondement des contrats était la volonté pour l'acquéreuse de devenir propriétaire, soit les dispositions légales du contrat de vente. Le centre de gravité de la relation contractuelle était ainsi l'acquisition d'un appartement, ce qui entraîne la nullité des contrats conclus depuis le début.

Reste à examiner la seconde question litigieuse, soit celle de l'indemnité pour les travaux à plus-value effectués par l'acquéreuse. Le Tribunal fédéral a considéré que, sur ce point, le centre de gravité de ladite indemnité correspondait aux dispositions sur le droit du bail et a ainsi confirmé le raisonnement de la Cour cantonale en octroyant une indemnité correspondant à 80% du prix des travaux de rénovation effectués.

Cet arrêt est très intéressant, car il détaille et précise la manière d'interpréter les contrats composés en fonction du centre de gravité de l'accord. ▲



## 2 REQUALIFICATION D'UN CONTRAT DE DURÉE DÉTERMINÉE EN UN CONTRAT DE DURÉE INDÉTERMINÉE

Dans le cas traité par le Tribunal fédéral, dans son arrêt du 18 mai 2019 (arrêt 4A\_48/2018), un contrat de bail d'une durée déterminée de quatre ans a été conclu à compter du 16 octobre 2016 et prévoyait un échelon, le loyer annuel étant fixé en application de la LDTR à CHF 17'724.- du 16 octobre 2016 au 21 octobre 2019, puis passant à CHF 34'800.- du 1<sup>er</sup> novembre 2019 au 31 octobre 2020.

Le locataire a contesté son loyer initial et a aussi demandé que son contrat de bail soit requalifié en contrat de bail de durée indéterminée, reprochant à la bailleuse une fraude à la loi dès lors que le bailleur n'a pas indiqué de motif particulier pour la conclusion d'un tel bail.

Le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer à CHF 20'571.- pour la quatrième année de bail et a requalifié le contrat en durée indéterminée. La Cour de Justice est toutefois revenue sur cette qualification, considérant qu'il n'y avait pas de fraude à la loi et que l'interprétation des intentions des parties conduisait à maintenir un contrat de durée déterminée.

Le Tribunal fédéral a rappelé la jurisprudence sur la conclusion de baux de durée déterminée en chaîne et a indiqué que la loi ne requiert aucun motif particulier pour conclure un bail de durée déterminée et n'interdit pas d'enchaîner deux ou

plusieurs baux de ce type. Il convient de rechercher si les faits recueillis conduisent à retenir que le bailleur a mis en place un système qui ne s'explique que par la volonté de contourner des règles impératives. Le fardeau de la preuve incombe au locataire; le bailleur n'a pas à établir un intérêt spécial à conclure des baux de durée déterminée.

Dès lors, au vu du complexe des faits, soit d'un loyer LDTR, augmenté au terme des trois premières années de 96,4%, du fait que la bailleuse n'avait pas de motif particulier pour conclure un contrat de bail de durée déterminée, le Tribunal fédéral a considéré que la volonté de la bailleuse était d'éluider les dispositions impératives protégeant le locataire et était donc constitutive d'une fraude à la loi. L'arrêt de la Cour de Justice a été réformé et le Tribunal fédéral a considéré que le bail était de durée indéterminée. ▲



## 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

# « *CONSTRUIRE LA MAISON DE SES RÊVES ? OUI, MAIS EN TOUTE SÉCURITÉ !* »



Électriciens, cuisinistes ou installateurs sanitaires – les artisans sont nombreux à travailler sur un chantier. Souvent en même temps et souvent avec des délais serrés. Qui paie en cas de dommages ? Réponses de Martin Renk, expert assurances construction chez Zurich Suisse.

## **Quels sinistres peuvent avoir des conséquences financières pour un maître d'ouvrage ?**

Lorsqu'un électricien détériore le plan de travail de la cuisine qui vient d'être réceptionnée, il doit répondre du dommage. Lorsqu'il n'est pas possible de prouver sa faute, c'est le maître d'ouvrage qui paie les frais. Des tiers peuvent aussi être concernés : par exemple, si un enfant a un accident sur le chantier, la responsabilité du propriétaire foncier est engagée.

## **Assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage et assurance de construction – pourquoi deux assurances en même temps ?**

C'est la même chose que pour une assurance auto : le conducteur doit être assuré en responsabilité civile pour les dommages causés à des tiers, son assurance casco couvre les dommages qu'il cause à son propre véhicule. Si le bâtiment d'un voisin est endommagé lors de la construction de la maison, le maître d'ouvrage répond du dommage causé, peu importe que le dommage ait été causé par lui ou par un artisan. Ce genre de dommage est pris en charge par l'assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage volontaire. L'assurance de construction couvre les dommages causés au propre ouvrage (accident de construction, acte de vandalisme ou vol d'outils par exemple).

## **Le maître d'ouvrage ne construit rien lui-même – pourquoi doit-il être assuré ?**

C'est la différence avec l'assurance auto, dans laquelle le conducteur se protège des conséquences financières de ses propres actes. Dans un projet de construction, le maître d'ouvrage ne travaille pas seul, les entrepreneurs sont responsables de leurs actes. Mais un

tiers lésé cherchera toujours à faire valoir ses droits de la manière la plus simple. En effet, il réclamera d'abord son dû au maître d'ouvrage car, du fait de la responsabilité légale du propriétaire foncier, il répond de certains dommages. De plus, les dommages sans auteur identifié créent souvent des litiges sur le chantier de construction. L'assurance de construction permet d'éviter de telles déconvenues en prenant en charge le dommage.

## **À partir de quel moment un maître d'ouvrage privé doit-il vérifier la nécessité d'une assurance construction ?**

En général, l'assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage pour des projets de transformation et de rénovation simples de 100'000 à 200'000 francs est couverte par l'assurance responsabilité civile privée. L'assurance de construction est incluse dans l'assurance dégâts d'eau bâtiments. Il est toutefois recommandé de clarifier au préalable avec l'assureur la couverture d'assurance.

## **Avec l'assurance de construction, le maître d'ouvrage assure aussi les entrepreneurs, c'est exact ?**

L'assurance de construction coassure toutes les parties impliquées bénéficiant d'une gestion professionnelle des sinistres. La prime est répartie sur les artisans et les entreprises impliqués en fonction de leurs missions.

# AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES 2019



30 septembre 2019	Module de formation juridique 3	État des lieux
04 octobre 2019	Comptabilité immobilière	Session 2
11 octobre 2019	Fiscalité immobilière I	Session 2
14 octobre 2019	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
15 octobre 2019	Séminaire immobilier	Juridique II
18 octobre 2019	Fiscalité immobilière II	Session 2
30 octobre 2019	Cours gestion du temps et organisation	

Renseignements et inscriptions: [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)



**RAPID' CLÉS SERRURES**  
Véhicules - Bâtiments  
tél: +41 22 793 03 83  
[www.cles-ch.com](http://www.cles-ch.com)

**Contrôle d'accès – badges, smartphone pour EMS-Instituts etc.**

**Cylindres toutes marques  
Mises en passe – Clés sécurisées**

**Chemin du Repos 6  
1213 Petit-Lancy**

**Fax +41 (0)22 793 02 49  
Nat. +41 (0)78 732 76 85**

Partenaire officiel



**MUL-T-LOCK**



**FIRST HOME**  
IMMOBILIER

Votre nouvelle agence

Demandez votre estimation gratuite sur :

- [info@firsthome.ch](mailto:info@firsthome.ch)
- 022 850 90 90
- [www.firsthome.ch](http://www.firsthome.ch)

À très bientôt  
L'équipe FH

Place des Philosophes 14 - 1205 Genève



# Ma maison solaire mon investissement durable à Genève



**Le solaire pour toutes et tous à Genève**

Pour plus d'informations sur  
les installations photovoltaïques,  
rendez-vous sur [sig-mamaisonsolaire.ch](http://sig-mamaisonsolaire.ch)



# 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'accèsion à la propriété

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

### Les sections de la CGI

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

### 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.-.

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

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



**swisscaution**

N°1 POUR LA GARANTIE DE LOYER SANS DÉPÔT BANCAIRE

**N° 1 de la garantie de loyer sans dépôt bancaire en Suisse**

La garantie de loyer SwissCaution pour un **bail d'habitation et commercial** est aussi sûre qu'un dépôt bancaire avec une meilleure qualité et rapidité de service.

0848 001 848

[swisscaution.ch](http://swisscaution.ch)

# AVANTAGES MEMBRES

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

## ASSURANCES

### Zurich Assurance

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

#### Aperçu des rabais :

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

## AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

### 3S Concept SA

Conception sur mesure de cuisines, portes, fenêtres et agencement  
5% de remise  
Route de Colovrex 16,  
1218 Grand-Saconnex  
Tél. 022 591 89 59  
www.3sconcept.ch

### Belsol – mitterer SA

Parquets et revêtements de sols  
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

Revêtements d'intérieurs pour sols et murs, rideaux, stores et décoration  
-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

Mobilier contemporain pour le bureau et pour l'habitat  
10% de rabais sur tous les articles  
Avenue Pictet-de-Rochemont 16,  
1207 Genève  
Tél. 022 707 40 20  
www.line-office.ch

### W. et P. Amstad Sols

Sols et parquets  
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

### Mazout Von Ballmoos & Cie

Mazout et carburants  
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

Création et entretiens des aménagements extérieurs  
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

Travaux d'électricité générale  
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

Installation de serrures, coffres-forts, portes blindées, portes de garage ou verrous de sécurité  
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

Expert en Feng Shui et Géobiologie  
Remise de 15%  
Tél. 079 627 12 84  
www.fengshui-leman.ch

## ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

### Maxi Discount

Électroménager, son & image  
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

Expertises de la valeur vénale immobilière, des techniques immobilières et expertises environnementales  
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

# POUR DÉFENDRE NOS INTÉRÊTS: MOBILISONS-NOUS!

**POUR L'ÉLECTION  
AU CONSEIL DES ÉTATS**



**BÉATRICE HIRSCH**  
PDC, Liste n°3



**HUGUES HILTPOLD**  
PLR, Liste n°3

**POUR L'ÉLECTION  
AU CONSEIL NATIONAL**



**CYRIL AELLEN**  
PLR, Liste n° 5



**CHRISTIAN LÜSCHER**  
PLR, Liste n°5



**CLAUDE BOCQUET**  
PDC, Liste n°7



**VINCENT MAITRE**  
PDC, Liste n°7



**ERIC BERTINAT**  
UDC, Liste n°1



**FRANCISCO VALENTIN**  
MCG, Liste n°19