

immoscope

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

— MAGAZINE 154 OCTOBRE 2019

Les bâtiments historiques de Genève

LE PALAIS DES NATIONS

NON À L'IN 162 !

COMMENT BIEN CHOISIR
SON LOCATAIRE ?



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

Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière



La mixité est indispensable !

La question de la proportion des logements et de l'étatisation du sol a été largement débattue depuis plusieurs mois et continuera encore à nous occuper dans les semaines à venir.

Pour rappel, un accord sur le logement avait été signé avec tous les partenaires concernés en 2006.

En résumé, il s'agissait de construire entre 25 et 30% de logements sociaux, le reste étant soit de la PPE, soit des appartements en location dont le loyer est contrôlé par l'État durant 10 ans. Depuis lors, jamais autant de nouveaux logements n'ont vu le jour, tandis qu'en zone de développement (qui concentre environ 80% de la production), ce ne sont pas moins de 33% de LUP qui ont été réalisés ces dix dernières années.

Ces proportions ont été complètement remises en question par l'Alternative et les milieux locataires, notamment par le biais de l'Initiative 161 qui demandait en substance que 50% des logements nouvellement construits soient des logements sociaux et qui réduisait la PPE à une part congrue d'au maximum 20%. Heureusement, suite au recours de la CGI, le Tribunal fédéral a totalement invalidé cette initiative populaire, la considérant comme expropriatrice.

Étonnamment, le Conseil d'État maintient pour sa part le projet de loi qu'il avait déposé en qualité de contre-projet à cette initiative pourtant invalidée. Il préconise que 1/3 des logements soient des LUP, que 1/6 soient réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et que 1/6 soient des HM. Autrement dit, plus de 50% de logements sociaux, dont la quasi-totalité en mains publiques !

S'il est indéniable que des logements sociaux doivent être réalisés, il nous apparaît que ces proportions sont, en l'occurrence, disproportionnées !

Nous considérons que toutes les catégories de la population doivent être prises en considération dans une juste proportion. Il est par ailleurs avéré qu'une très grande partie des Genevois souhaiterait pouvoir acquérir en PPE, ou être locataire, sans contrainte de barèmes souvent trop rigides. C'est pour cette raison que nous ne nous résoudrons pas à ce que seulement le tiers des logements à construire, avec une part très hypothétique pour la PPE, soit accessible à la classe moyenne.

Il est tout aussi avéré que la mixité est indispensable pour la cohésion sociale des quartiers.

La CGI continuera ainsi son combat pour que les besoins des propriétaires, des futurs propriétaires et de la classe moyenne soient aussi bien considérés que ceux des personnes qui ont réellement besoin des logements sociaux.

ANNE HILTPOLD

Secrétaire générale adjointe

sommaire

02 LE PALAIS DES NATIONS

08 VOTATIONS :
NON À L'IN 162

10 FISCALITÉ

12 FORMATION
MÉDIAMATICIENS

14 Foudre

16 LES PROPRIÉTAIRES
INCITÉS À RÉNOVER

18 BIENS IMMOBILIERS
DANS UNE SUCCESSION

20 PRÉSENCE À BERNE

21 COMMENT BIEN CHOISIR
SON LOCATAIRE ?

22 JURISPRUDENCES
RÉCENTES

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 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

LE PALAIS DES NATIONS UN ÉDIFICE PHARE DE LA GENÈVE INTERNATIONALE



Construit entre 1929 et 1937 dans l'enceinte du parc de l'Ariana, le Palais des Nations a d'abord accueilli les délégués de la Société des Nations jusqu'à la dissolution de celle-ci en 1946. Puis il fut occupé par l'Organisation des Nations Unies avant de devenir le siège européen des représentants des pays de l'ONU. Cet imposant complexe de style néoclassique a été érigé au statut de bien culturel suisse d'importance nationale.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

«LE PALAIS DES NATIONS
A MARQUÉ LES DÉBUTS DE GENÈVE
DANS SON RÔLE DE CAPITALE
EUROPÉENNE DE LA DIPLOMATIE
INTERNATIONALE»

Implanté au cœur du magnifique parc de l'Ariana, un domaine de 45 hectares situé sur la rive droite du lac Léman, le Palais des Nations, après toutes ses extensions successives, s'étend actuellement sur près de 1'000 mètres de longueur. On y accède depuis la place éponyme – connue pour sa chaise géante au pied brisé – après avoir parcouru une imposante allée bordée des étendards des pays qui ont adhéré à cet organisme à vocation internationale ou par l'Avenue de la Paix. C'est de là que les responsables politiques et les employés venant du monde entier accèdent aux quelque 2'800 bureaux et 34 salles de conférences qu'abrite l'édifice. Au total, plus de 10'000 réunions s'y tiennent chaque année.



Construit à son origine pour accueillir les délégués de la Société des Nations (SDN), créée pour tenter de renouer les discussions et cimenter la fragile paix qui s'était dégagée après la Première Guerre mondiale, le Palais des Nations a marqué les débuts de Genève dans son rôle de capitale européenne de la diplomatie internationale. À ce titre, il est le premier édifice d'envergure construit à Genève pour les besoins spécifiques d'une organisation internationale. Auparavant, ces organismes, à l'instar du Comité international de la Croix-Rouge, tout proche, avaient élu domicile dans d'anciens hôtels patriciens.

Une vision trop avant-gardiste pour survivre

La construction du Palais des Nations a été subordonnée au lancement, en 1926, d'un concours ouvert aux architectes de l'ensemble des pays du globe. Une telle décision voulait illustrer la volonté de la Société des Nations de prendre ses décisions en se fondant sur le dialogue et le compromis. Pas moins de 377 projets atterrirent sur la table du secrétariat de la SDN, plusieurs émanant d'architectes de renom, parmi lesquels on retiendra le célèbre bâtisseur suisse Le Corbusier, l'un des neuf lauréats sélectionnés qui proposèrent des bâtiments très (ou trop) avant-gardistes pour l'époque. Fortement partagé quant au choix du projet, le jury nommera un groupe de cinq architectes (Henri-Paul Nénot, Julien Flegenhaimer, Carlo Broggi, József Vágó et Camille Lefèvre) qu'il chargera d'élaborer un projet conjoint dont la première pierre sera posée en 1929.



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

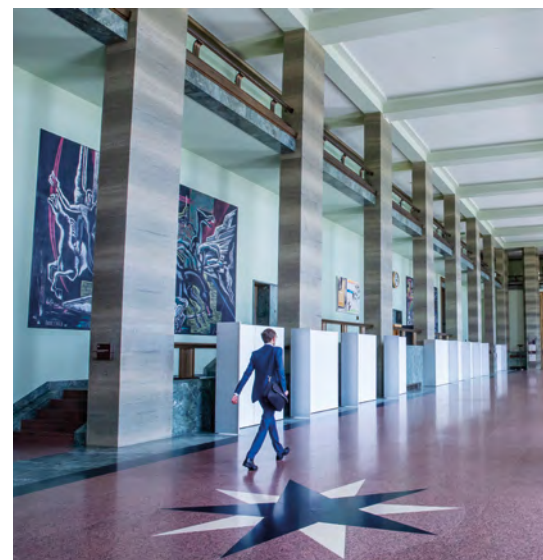
FENÊTRES & PORTES
Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure

Fabrication et pose par nos soins  **Suisse**

Devis sans engagement

Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch



« LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION DU SITE DEVRAIENT S'ACHEVER EN 2023 ET NÉCESSITER UN INVESTISSEMENT DE PRÈS DE 850 MILLIONS DE FRANCS. »

Ce sera finalement un bâtiment d'inspiration Art nouveau en forme de fer à cheval ouvert sur le lac et les Alpes qui verra le jour. Il s'inspirera dans ses grandes lignes du château de Versailles, mais dans des dimensions moindres. Le modernisme du projet découle d'un usage généralisé du béton armé pour ce qui est de l'ossature du bâtiment.

Des blocs de parement en travertin toscan habillent la structure architecturale, ce qui confère sa teinte claire à l'édifice. À l'intérieur, des marbres de différentes couleurs sont sélectionnés pour couvrir les parois et servir de repère à la déambulation au travers du complexe.

Un passage de témoin douloureux, mais fructueux

Le secrétariat de la SDN s'installe en 1933 dans un bâtiment pas encore entièrement achevé, suivi en 1936 par la plus grande partie du personnel de l'organisation. Celui-ci commença son travail dans les chambres du Palais Wilson, alors que les pre-

mières assemblées se tinrent à la salle de la réformation, sur la rive gauche du lac. Paralysée par des débats politiques ardu, des querelles récurrentes et l'absence de soutien des États-Unis et de la Russie, la SDN est dissoute en 1945 en raison de son manque de légitimité dû au nouveau contexte mondial qui prévaut à la fin de la Deuxième Guerre mondiale.

Il faudra attendre 1946 pour que ce bel élan de générosité et le désir d'éradiquer les guerres entre les États renaissent, cette fois avec la participation des pays qui avaient boudé la SDN. L'ONU récupère alors le bâtiment qui avait été érigé pour son prédécesseur. Comme les missions de l'organisation s'étoffent au fil des ans, plusieurs phases d'agrandissement marquent les années qui suivent. Un bâtiment est surélevé de trois étages en 1950, un autre est construit en 1952 pour accueillir temporairement le siège de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) et un dernier est érigé entre 1968 et 1973 pour abriter un centre de conférences et une tour de bureaux.

À la veille d'une phase de restauration ambitieuse

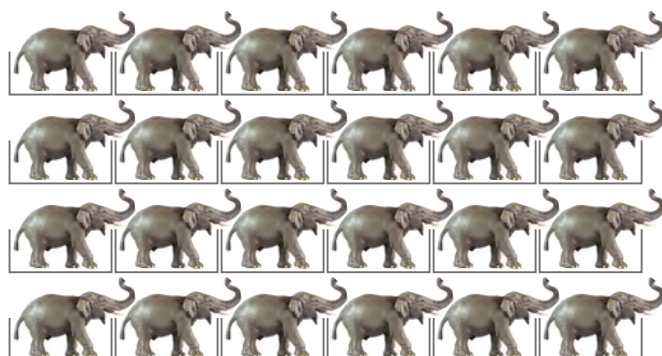
Un bâtiment amiral tel que le Palais des Nations ne peut survivre à l'usure du temps sans nécessiter un entretien régulier. Ce principe a été ancré dans une résolution adoptée par l'Assemblée générale de l'ONU en décembre 2013. Il se caractérise par le développement d'une première étape



appelée Plan de préservation du patrimoine du Palais des Nations. Les travaux envisagés visent notamment à améliorer les mesures de protection en cas d'incendie, à rénover les équipements techniques, à satisfaire aux normes actuelles en matière de sécurité et de salubrité des locaux, à faciliter l'accès aux personnes handicapées et à optimiser l'utilisation des espaces intérieurs et des installations de conférence. Les travaux de réhabilitation du site devraient s'achever en 2023 et nécessiter un investissement de près de 850 millions de francs. La Suisse entend contribuer à améliorer l'empreinte énergétique du bâtiment en débloquant une aide exceptionnelle de 50 millions de francs.

Plus généralement, on peut également lire dans le Plan stratégique patrimonial qui sert de document de référence à toutes les interventions qui vont s'appliquer aux travaux de restauration que ceux-ci vont permettre d'éviter que des dommages irréversibles altèrent sur le long terme la qualité du bâtiment. Il s'agit en outre de remédier au manque d'espace dont souffre le site genevois. Plus de 1'000 employés du secrétariat et des bureaux de liaison des agences de l'ONU sont hébergés dans des bureaux répartis dans des locaux loués en dehors du Parc de l'Ariana. ▲

le stockage en grand



BALESTRAFFIC

Espace garde-meubles

Tél. 022 308 88 00 - www.balestratic.ch

UN VASTE CHANTIER DE RÉNOVATION ET MODERNISATION EN PERSPECTIVE

Depuis sa construction, le bâtiment qui abrite les fonctionnaires et délégués de l'ONU n'a jamais fait l'objet d'une réfection systématique de toute sa structure et de ses espaces intérieurs. Pourtant, avec le temps, les outrages des ans ont commencé à se faire sentir. Lors de l'assemblée générale de l'ONU du 27 décembre 2013, les pays membres de l'organisation ont décidé d'allouer un crédit de 837 millions de francs – hors du budget ordinaire – à la rénovation des bâtiments et infrastructures du site genevois de l'organisation. Les travaux de planification devaient durer jusqu'à la fin 2014. La première intervention majeure concerne la démolition de la tour (obsolète) de 7 étages, qui sera remplacée par un bâtiment dont la construction est déjà bien avancée. Avec ses 170'000 mètres carrés de volume, ce chantier de rénovation représente l'un des plus importants d'Europe.



David Mc Cuaig

*« AVEC SES 170'000 MÈTRES CARRÉS
DE VOLUME, CE CHANTIER DE
RÉNOVATION REPRÉSENTE L'UN DES
PLUS IMPORTANTS D'EUROPE. »*

Nommé au poste de directeur du Plan stratégique de préservation du patrimoine du Palais des Nations voici 2 ans et demi, le Canadien David Mc Cuaig résume les principaux défis qui seront posés aux intervenants dans le cadre de ce vaste chantier, à savoir le respect d'un précieux patrimoine artistique et architectural, mais aussi la nécessité de protéger les lieux pendant les travaux, alors que le site doit rester opérationnel durant toute cette période. Une grande salle modulaire de 600 places au total sera aussi construite pour accueillir de grandes réunions.

Lors de toutes les interventions, c'est non seulement la partie immobilière qui est touchée, mais également le mobilier, qui s'avère tout aussi précieux à préserver et restaurer. Pour répondre à ce défi et pour maintenir l'exploitation du centre de l'ONU à Genève, comme l'a décidé l'organisation pour des raisons stratégiques, les parties des bâtiments concernés par les rénovations fermeront section par section, ce qui oblige à assurer la continuité fonctionnelle des infrastructures techniques, en particulier l'énergie électrique, les alarmes et la plomberie. Aucune salle ne pourra être utilisée sans que ces infrastructures soient opérationnelles. Sans compter que les équipements audiovisuels devront être adaptés à l'évolution de la technique. Certains équipements seront uniformisés de manière systématique. « Il faut s'adapter aux évolutions constantes de la technologie », explique David Mc Cuaig. « Malgré la construction du nouveau bâtiment, le but des travaux n'est pas d'accroître la capacité du Palais des Nations, mais d'offrir de meilleures conditions de travail. » Et d'ajouter qu'une seule exception est prévue : la cafeteria sera agrandie.

La valeur artistique de nombreux éléments de grande qualité esthétique, tels que les anciennes portes, les tables et même les fauteuils, sera préservée et, si nécessaire, rénovée à travers la restitution de la qualité des essences et des matériaux originels. Dans les bâtiments et ailes historiques, l'affectation des salles sera aussi repensée au cas par cas et leur aménagement sera modernisé ou modifié en fonction des besoins. Pour tous ces travaux, l'équipe en charge de la gestion du projet a fait appel à des entreprises capables de prouver leur expertise pour ce type de travaux. « Nous voulons pouvoir collaborer avec elles sous la forme d'un partenariat », souligne David Mc Cuaig.

Ces interventions impliquent un engagement quotidien de la part de l'équipe de 40 personnes responsable de la bonne marche du projet – sans compter les architectes en charge de la coordination des travaux. « Les deux prochaines années coïncideront avec un pic d'intensité des travaux », précise David Mc Cuaig. ▲

*« L'OBJECTIF DE CE PROJET
EST DE FAIRE EN SORTE QUE
LES GENS SE SENTENT FAIRE
PARTIE DU MONDE. »*

LE PORTAIL DES NATIONS

Malgré les nombreuses institutions qu'elle abrite, la Genève internationale a de la peine à se profiler dans le concert des nations à la mesure de l'importance que celles-ci représentent. C'est partant de ce constat que le banquier genevois Ivan Pictet a imaginé voici quelques années une initiative en vue de renforcer l'image de la ville du bout du lac en tant que carrefour du multilatéralisme.

Son objectif est de permettre aux populations du monde entier de prendre conscience de la contribution réelle de Genève et, surtout, d'essayer d'apporter une réponse à la question que se posent de nombreuses personnes : qu'est-ce que le multilatéralisme ? Il percevait en effet une profonde lacune dans ce domaine. Pour la combler, il a compris qu'il fallait instaurer un lieu de rencontre et d'information à la hauteur de ce pari. Il a créé à cette fin une fondation dotée d'un capital de 25 millions de francs en vue de réaliser ce qui paraissait à l'époque une utopie, d'autant plus que le premier lieu imaginé pour cette structure n'a pas pu être retenu.

Tenace, Ivan Pictet n'a pas pour autant abandonné son idée. Il a organisé des rencontres avec les Helvètes de tous bords lors du bicentenaire de la Confédération en aménageant un bus qui a circulé à travers toute la Suisse pour collecter les réactions de la population à son idée de pôle de rencontre sur le multilatéralisme.

C'est finalement Michael Møler, directeur général de l'ONU, qui a apporté son soutien au projet le 28 juin 2019, en proposant à Ivan Pictet de l'accueillir au sein du Parc de l'Ariana, le long de l'entrée des étendards du Palais des Nations, qui file vers le bâtiment principal en partant de la place éponyme. « L'objectif de ce projet est de faire en sorte que les gens se sentent faire partie du monde », souligne Tatjana Darani, directrice de la Fondation Portail des Nations.

Le centre d'information se présentera sous la forme de trois bâtiments de 1000 mètres carrés chacun. Le premier servira à l'accueil des visiteurs, le deuxième accueillera un petit restaurant et le troisième sera dédié à l'information des 100'000 visiteurs qui viennent chaque année s'informer sur le rôle de l'ONU sur la scène mondiale.

De là pourrait partir une navette autonome qui traverserait le parc de l'Ariana pour que les visiteurs puissent accéder directement aux différents bâtiments du site. La construction de cette infrastructure devrait commencer en 2021 et durer une année. Son inauguration et son ouverture au public sont prévues en 2023. ▲



Tatjana Darani

**GRAND CHOIX
D'OUTILS À BATTERIE**

Une aide précieuse pour l'entretien
de vos surfaces extérieures toute l'année

EGO
POWER BEYOND BELIEF

Chalut
Green Service
JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22
ACLENS 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch

POUR PLUS DE MIXITÉ ET DE QUALITÉ: NON À L'IN 162 LE 24 NOVEMBRE 2019



Le 6 juin 2019, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a refusé l'initiative 162 par 50 NON et 36 OUI dans un rapport gauche / droite classique. L'idée de former un contre-projet a été rejetée par 86 voix.



Christophe Aumeunier

Les électrices et électeurs genevois sont amenés à se prononcer le 24 novembre 2019 pour savoir s'ils acceptent l'initiative populaire 162 (IN 162) intitulée « Construisons des logements pour toutes et tous: une priorité en période de pénurie ». À notre avis ce titre est trompeur car l'initiative ne favorise pas une réponse à la demande de logement des Genevois.

« IL FAUT MILITER POUR CERTAINS DÉCLASSEMENTS EN ZONE ORDINAIRE QUI LAISSENT PLUS DE LIBERTÉ À L'EXPRESSION URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE PAR UNE PRÉSENCE ÉTATIQUE UN PEU MOINS FORTE. »

Deux initiatives de l'ASLOCA et des syndicats

L'initiative populaire 162 (IN 162) a été lancée en même temps que l'initiative populaire 161 (IN 161) car elle était censée compléter le dispositif de celle-ci.

L'IN 161 proposait une modification de l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) et, ainsi, une refonte des proportions de logements à construire en zone de développement pourtant issue de l'accord historique sur le logement de 2006. Elle prévoyait de rompre brutalement les équilibres trouvés et prônait les proportions suivantes :

- 80% de locatifs;
- 50% de logements d'utilité publique (LUP) au moins;
- 30% de logements HBM (la catégorie la plus subventionnée) au moins; et
- 50% du tout aurait dû être réalisé par des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP).

« LA MIXITÉ SOCIALE N'EST PAS ATTEINTE AVEC LA ZONE DE DÉVELOPPEMENT, IL MANQUE TOUJOURS DES MILLIERS DE PPE POUR RÉPONDRE AU VŒU DES FAMILLES DE LA CLASSE MOYENNE. »

Considérant que ces proportions ne correspondaient pas à la demande de logements des Genevois et qu'elles portaient une atteinte disproportionnée à la garantie de la propriété, la Chambre genevoise immobilière (CGI) a recouru au Tribunal fédéral contre la recevabilité de cette initiative.

En substance, le Tribunal fédéral a constaté les éléments suivants :

Les proportions de logements contrôlés à construire constituent une atteinte grave au droit constitutionnel de la propriété. La définition des proportions entre les différentes catégories de logements n'est pas claire. Il se justifie, enfin, d'appliquer des proportions différentes en fonction des zones agricoles ou de la zone à bâtir, ce que l'initiative abolit de manière inopportune.

L'obligation de faire réaliser 50% du périmètre par des MOUP constitue une atteinte grave au droit constitutionnel de la propriété et le mode de cession aux MOUP n'est pas décrit.

Ce constat posé, le Tribunal fédéral a complètement invalidé l'IN 161 qui était contraire au droit supérieur.

Les initiants souhaitaient que le dispositif prévu par l'IN 161 soit étendu le plus possible sur le territoire genevois en lançant parallèlement l'IN 162.

L'initiative populaire 162 (IN 162)

L'IN 162 souhaite obliger le Conseil d'État à proposer toute modification de zone appelée à contenir du logement – tant que le taux de vacance de logement est inférieur à 2% – uniquement en zone de développement.

Elle n'apporte aucune solution nouvelle mais contraint de manière absolue le Conseil d'État ce qui n'est évidemment pas souhaitable puisqu'il convient toujours de garder une certaine souplesse, notamment pour des situations particulières. Elle ajoute une couche réglementaire supplémentaire dans un système déjà trop lourd et normé en surabondance.

Avec cette volonté d'uniformité de la zone de destination, l'IN 162 fait l'apologie d'un mécanisme mettant en œuvre un interventionnisme absolu de l'État qui met à mal la mixité et la qualité. Seules des barres d'immeubles semblent aujourd'hui être le fruit de la cogestion étatique des projets en zone de développement. Cela est regrettable. De manière générale en zone de développement, les formes urbaines telles que les squares ont été oubliées ou dénigrées. C'est particulièrement dommage lorsque l'on observe la qualité de certains ensembles du début du siècle tels que le square du Mont-Blanc, exemplaire en termes de qualité et de densité (densité de 3).

Il faut militer pour des déclassements en zone ordinaire qui laissent plus de liberté à l'expression urbanistique et architecturale et une présence étatique moins forte. Cela devrait constituer des expériences tendant à démontrer que la qualité est le fruit de moins d'interventionnisme et de planification étatique.

Enfin, la mixité sociale n'est pas atteinte avec la zone de développement, il manque toujours des milliers de PPE pour répondre au vœu des familles de la classe moyenne de devenir propriétaires. L'accession à la propriété est limitée à Genève, essentiellement parce que, avant tout, la construction de PPE est bridée en zone de développement. Ces 10 dernières années, l'on n'y a réalisé que 33% de PPE. Ainsi la demande en PPE n'est largement pas satisfaite. La production de PPE en zone de développement ne suffit pas à répondre à la demande. Quelques déclassements en zone ordinaire permettraient certainement d'introduire plus de mixité dans certains quartiers ou certaines communes en y réalisant plus de PPE. La mixité sociale y gagnerait ainsi que les rentrées fiscales de certaines communes.

Parce qu'elle est beaucoup trop rigide et qu'elle ne contribue pas à promouvoir la mixité et la qualité, il s'agit de **voter NON et de faire voter NON à l'IN 162.** ▲

HAUSSES D'IMPÔTS POUR LES PROPRIÉTAIRES ? C'EST NON !



Le plan financier quadriennal présenté le 19 septembre par le Conseil d'État confirme l'intention d'augmenter massivement dès 2021 la fiscalité des propriétaires d'appartement et de villa. Par le biais de réévaluations fiscales (impôt sur la fortune), le Conseil d'Etat souhaite faire rentrer, dès 2021, 90 millions par an dans ses caisses !



Christophe Aumeunier

La catégorie de propriétaires la plus touchée malgré une hausse déjà subie de ces valeurs de 73% depuis 1964 (3 hausses linéaires de 20% et une hausse linéaire de 7%) est celle des personnes âgées car propriétaires de longue date. Cela donne l'impression que le Conseil d'État dévalorise le travail déployé par ces personnes pour devenir propriétaires, la propriété ayant souvent été utilisée comme moyen de prévoyance du temps où le deuxième pilier n'existait pas.

Des biens déjà réévalués

Les villas et les appartements sont, de toute manière, réévalués à l'occasion de tout transfert de propriété (ventes, donations, successions etc.) – ce que nous admettons. Ainsi, une part non négligeable de ces objets a donc déjà été réévaluée et a de fait généré des rentrées fiscales supplémentaires.

Des arguments peu convaincants

L'augmentation de fortune des propriétaires de leur logement arguée par le Conseil d'État est purement virtuelle. Les biens dont il est question ne sont pas négociables et sont donc très difficilement estimables. Ils ne sont pas disponibles sur le marché car ils répondent à l'impératif de loger les familles qui en sont propriétaires.

L'autre argument du Conseil d'État selon lequel la réévaluation découlerait d'une obligation fédérale se fondant sur la LHID (loi d'harmonisation fiscale) n'est absolument pas perti-

nent: les valeurs fiscales des appartements et des villas dans les cantons voisins tels que le canton de Vaud ou celui du Valais sont nettement inférieures à celles de Genève.

La Chambre genevoise immobilière (CGI) n'est pas réfractaire à un changement de méthode d'évaluation dont le but serait de faire disparaître les éventuelles inégalités entre propriétaires. Nous nous interrogeons toutefois sur la pertinence de qualifier d'inégalité un traitement différent de situations dissemblables. Nous observons que les acquisitions de ces appartements et villas se sont faites à des moments différents, dans des conditions différentes. Si l'on prétend appliquer un système plus juste et plus équitable, il faut en tenir compte.

Les propriétaires ne sont pas des vaches à lait

Les ressources fiscales, à Genève, sont épuisées. Il n'y a plus de marge pour les hausses d'impôts. Celles-ci ne sont pas supportables. Genève vit une intense crise des dépenses. Il s'agit que le Conseil d'État y remédie et cesse de présenter successivement des hausses de dépenses vertigineuses essentiellement liées au fonctionnement de l'État et non à l'augmentation de prestations.

En conclusion, toute réforme de l'évaluation des logements des propriétaires d'appartements et de villas menant à une hausse des recettes fiscales sera combattue avec force par notre association. ▲

LES OBJETS PERSONNELS DANS VOTRE VOITURE SONT-ILS ASSURÉS ?



Il est recommandé de ne pas laisser d'ordinateur portable ou de sac à main dans sa voiture. En cas de vol, c'est le type d'assurance qui déterminera le remboursement de la perte subie.

Si des objets personnels sont volés dans un véhicule stationné, cela implique plusieurs désagréments. D'une part la perte de l'objet et, d'autre part, les dégâts sur le véhicule (par ex. une fenêtre cassée). La réparation du véhicule est prise en charge dans le cadre d'une assurance casco, même si rien n'a été volé. L'assurance vous aide également le plus souvent à trouver un garage adapté et organise si nécessaire une voiture de remplacement. L'assurance casco paie, outre les dommages sur le véhicule, les objets ou accessoires ayant été volés.

Tout n'est pas assuré

Ordinateur portable, système de navigation ou sac à main font partie de votre propriété et ne sont pas couverts par l'assurance casco. C'est davantage le rôle de l'assurance inventaire ménage, dans la mesure où le vol simple à l'extérieur est également couvert. Cet avenant doit être choisi de manière consciente et remplace la propriété volée en dehors de chez vous. Par ailleurs, des dispositions spécifiques s'appliquent pour l'argent liquide, les cartes de crédit, les abonnements et autre. Ils ne sont pas du tout remboursés ou uniquement jusqu'à un certain montant.

La voiture n'est pas un coffre-fort

Le mieux est de ne pas laisser d'objets précieux dans votre véhicule, et surtout pas de manière visible. Afin de réduire le risque de vol, il est recommandé de prendre avec soi tous les objets de valeur. Ou, autrement dit : videz votre voiture avant que d'autres ne s'en chargent à votre place ! Nous nous tenons à votre disposition pour vous conseiller sans engagement. ▲

VITTORIO MARTINELLI
Agent général


ZURICH[®]
Téléphone 022 860 88 30
www.zurich.ch

MÉDIAMATICIEN : PRENDRE UNE LONGUEUR D'AVANCE DANS LE MONDE NUMÉRIQUE



De nouveaux médias nécessitent de nouvelles connaissances. À l'ère du Web et des réseaux sociaux, les médiamaticiens sont très recherchés. Leur polyvalence leur permet d'être le point central de la digitalisation des divers départements d'une structure pour la diriger vers une entreprise 4.0. Les régies immobilières l'ont bien compris et sont de plus en plus intéressées à former de jeunes médiamaticiens.

VÉRONIQUE STEIN

Ces derniers deviennent rapidement une aide indispensable en associant des compétences techniques, artistiques et administratives à un sens développé de la communication.

En recourant à toute une palette d'outils informatiques (HTML, CSS, Javascript, Photoshop, bases de données, etc.), les médiamaticiens créent des contenus en images; ils réalisent des vidéos, des textes, des interviews et des éléments audio. Ces supports servent à alimenter les sites Web et les réseaux sociaux, ainsi que les présentations orales, les flyers et les brochures. Comme l'explique Valérie Senglet de l'Interface Entreprises à l'Office pour l'orientation, la formation professionnelle et continue à l'État de Genève, « ces professionnels du numérique ont la capacité de penser en réseau. Créatifs, communicatifs et passionnés par les nouvelles technologies, ils s'adaptent aux besoins spécifiques des entreprises, en actionnant l'une ou l'autre des cordes qu'ils ont à leur arc ».

En effet, les médiamaticiens peuvent intervenir dans divers domaines, à savoir : marketing et communication; multimédia; conception et design; informatique; administration et économie d'entreprise; gestion de projet. Leurs travaux les amènent à être en contact régulier avec les collaborateurs de l'entreprise, les clients, les sociétés d'informatique, les maisons d'édition et les imprimeries. À la Régie du Rhône, un apprenti médiamaticien vient d'être engagé. Il est associé au département Marketing comme support à la création de médias digitaux, tels que photos, vidéos et prises de vues par drone.

Assurer les bases

La première année d'apprentissage peut s'effectuer dans un centre de formation professionnelle. Pour la Suisse romande, il s'agit de 3Sheds situé à Yverdon-les-Bains, une école partenaire de ICT Médiamatique romande; vu la demande, des classes vont s'ouvrir à Genève dès janvier 2020. Si ce n'est pas une obligation, les entreprises partenaires désireuses d'engager des apprentis médiamaticiens semblent y trouver leur compte. « Elles sont soulagées de certaines contraintes, notamment liées aux compétences opérationnelles. La plupart

des régies conventionnelles ne couvrent en effet pas entièrement tous les aspects de la formation de médiamaticien» explique Olivier Poletti, Directeur général du centre de formation 3Sheds et vice-président de l'association ICT. Cette année de base – suivie par environ 60% des apprentis suisses romands – permet aux employeurs de se concentrer sur les domaines-clés répondant aux besoins de leur structure. Par ailleurs, les jeunes réalisent la totalité des cours interentreprises pendant cette première année.

Avec le soutien d'un tuteur, les apprentis travaillent sur les mandats transmis directement par l'entreprise. « Nous apprécions particulièrement la possibilité de moduler l'apprentissage avec 3Sheds selon les projets de notre agence et travaillons de concert avec l'apprenti et ses enseignants, souligne Alexandra Mazuay, responsable Marketing / Marketing & Evénements à la Régie du Rhône. Durant cette année de base, nous souhaitons revoir les visuels qui viendront illustrer le nouveau site Internet unifié pour la Régie du Rhône, Gerofinance-Dunand et la Régie de la Couronne. Notre apprenti réalisera donc des photos pour mettre en valeur les sites de nos agences et nos équipes ».

Après cette première année, les apprentis sont en grande partie autonomes, prêts à poursuivre leur formation sur leur lieu de travail en ayant déjà la capacité de piloter les processus de digitalisation. Par ailleurs, grâce à leurs connaissances du cadre légal lié à la protection des données, ils savent conseiller les collaborateurs sur les risques potentiels de transferts de fichiers, un domaine particulièrement sensible pour les régies immobilières. « Notre apprenti médiamaticien sera par la suite amené à monter des vidéos et réaliser des reportages sur nos projets immobiliers neufs. En outre, du fait de sa formation complémentaire en télépilote de drone et en thermographie (ces cours font partie des prestations de la première année à 3Sheds), il aura amélioré ses compétences et pourra offrir davantage de services à notre clientèle », précise Alexandra Mazuay.

Ce métier a sans aucun doute de l'avenir, puisqu'on estime qu'environ 6'000 médiamaticiens manqueront en Suisse d'ici 2024 ! ▲

En pratique

L'apprentissage de médiamaticien s'effectue sur quatre ans au sein d'une entreprise formatrice (3-4 jours par semaine). Il s'adresse aux jeunes ayant terminé l'école obligatoire. Les connaissances théoriques nécessaires sont dispensées à l'école professionnelle (Centre de formation professionnelle technique ou CFPT, pour le canton de Genève), à raison de 1 à 2 jours par semaine. De plus, des compétences importantes sont transmises dans le cadre de cours interentreprises (25 jours au total).

Pour permettre le développement du métier, une année de base est proposée (centre 3Sheds). Si elle représente un surcoût de l'ordre de CHF 3'000.-, elle assure dès la 2^e année une rentabilité de l'apprenti, qui deviendra au terme de sa formation une ressource efficiente. Le centre 3Sheds assiste également les entreprises dans la sélection des dossiers de candidature des apprentis, ainsi que dans la conduite des entretiens individuels; enfin, il propose un soutien pendant toute la durée de l'apprentissage (inclus dans le prix de l'année de base).

Après leur apprentissage, les médiamaticiens peuvent accéder à la formation supérieure et aux hautes écoles spécialisées.

Informations sous:
www.ict-mediamatique-romande.ch
www.orientation.ch
www.3sheds.ch



GESTION
DE PROJET



MARKETING ET
COMMUNICATION



INFORMATIQUE



MULTIMÉDIA



ADMINISTRATION
ET ÉCONOMIE
D'ENTREPRISE



CONCEPTION
ET DESIGN

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



FOUDRE : DEUX PRÉCAUTIONS VALENT MIEUX QU'UNE

Le montant des dommages occasionnés par un orage peut « foudroyer » les propriétaires. En effet, seuls 18% des constructions suisses possèdent un système de protection contre la foudre (SPF). Tandis que les hôtels, les hôpitaux et les stations-service doivent impérativement être équipés d'un tel système, cette installation demeure à ce jour facultative pour les logements.

MICHAEL STAUB

De nombreux propriétaires ne savent cependant pas qu'un « paratonnerre », un SPF donc, protège le bâtiment contre les dommages extérieurs, qui touchent par exemple le toit ou l'enveloppe du bâtiment, mais qu'il ne représente que la moitié du travail. Outre une protection extérieure, qui permet d'éviter les dégâts directs dus à la foudre, un bâtiment doit être équipé d'une protection interne pour parer les dégâts indirects.

Intercepter et dévier

L'installation d'un SPF est la première étape à accomplir pour éviter les dommages causés par la foudre. Même les bâtiments un peu anciens peuvent en être équipés a posteriori. Un SPF comprend trois éléments :

- le dispositif de capture permet d'intercepter la foudre ;
- les conducteurs de descente assurent l'écoulement du courant de foudre vers le sol ;
- la prise de terre dissipe le courant de foudre dans le sol et permet d'éviter les risques pour les personnes.

Généralement, le système de capture consiste en une cage maillée, faite à partir de fil en cuivre de 6 millimètres d'épaisseur, qui recouvre la surface du toit. La taille du maillage, plus précisément l'intervalle entre les mailles, dépend de la classe de protection du bâtiment. Les arêtes du toit et les parties saillantes du bâtiment sont recouvertes de conducteurs de capture. Des conducteurs répartis également sur le bâtiment assurent l'écoulement du courant vers la terre. Pour cela, on utilise aussi la structure naturelle du bâtiment, par exemple des parties métalliques comme les gouttières. Généralement, les coûts d'un SPF représentent pour une construction neuve 0,5% du montant total des travaux.

Éviter les surtensions

En captant et en déviant la foudre, on évite souvent à un bâtiment des dégâts d'ampleur. Le courant électrique reste toutefois problématique : la foudre peut représenter une tension allant jusqu'à 10'000 kV, son intensité s'élève en moyenne à 20 kA, des valeurs qu'aucune installation domestique électrique ne peut supporter. La protection intérieure contre la foudre a donc pour but de contenir les tensions élevées, par exemple à l'aide de dispositifs de protection

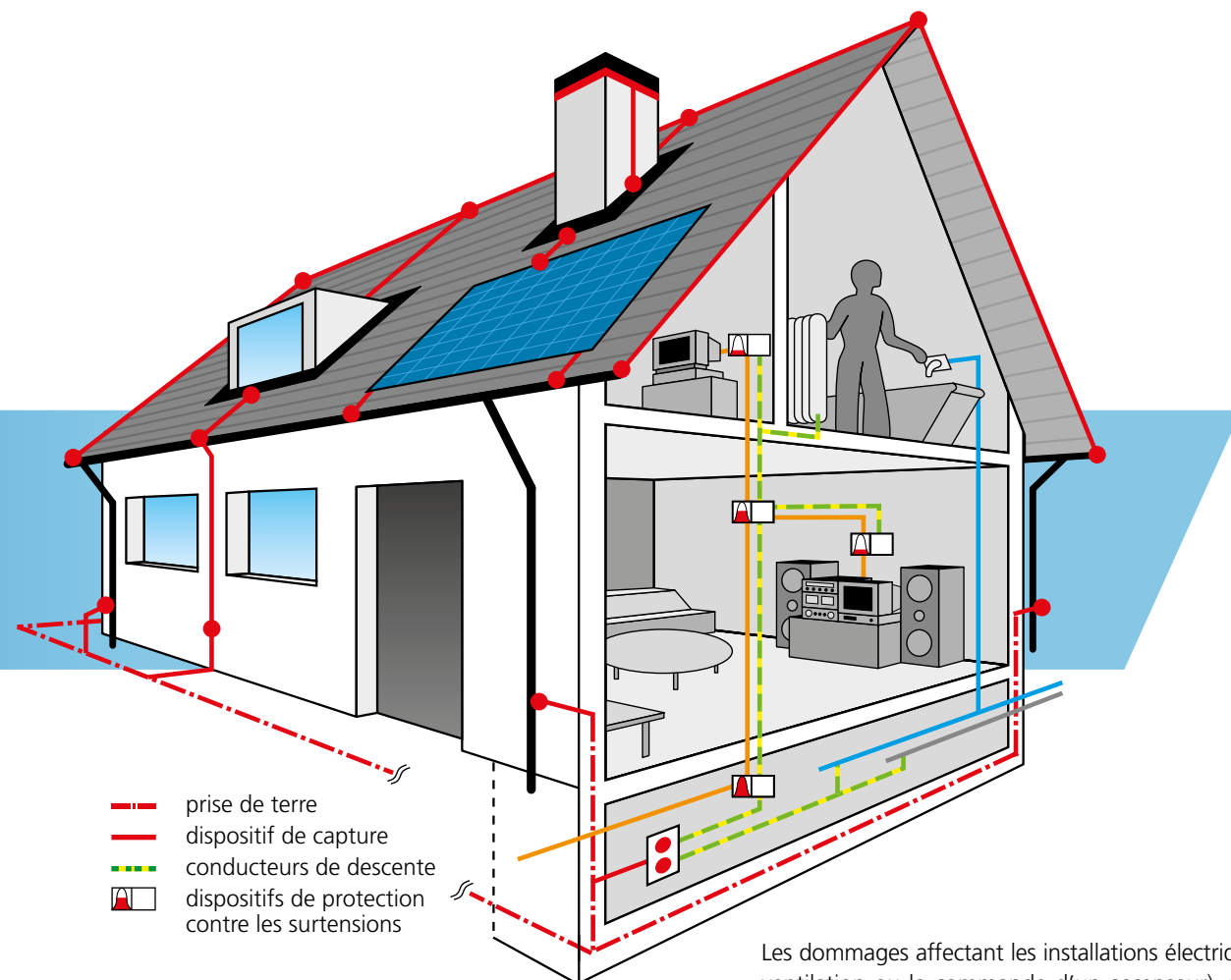
contre les surtensions, qui limitent la charge autorisée à un certain niveau de protection. À titre d'exemple, seuls 1 à 3 kV seront par exemple écoulés pour un niveau de tension de la foudre affichant 20kV.

Josef Schmucki, responsable de projet Formation continue et expert en protection contre la foudre chez Electrosuisse, nous explique que cette protection contre les surtensions doit encore être améliorée : « Grâce au bon travail des couvreurs et des plombiers, la protection extérieure contre la foudre s'appuie sur une longue tradition en Suisse. Nous aurions cependant besoin de beaucoup plus de parafoudres dans le parc immobilier suisse. » La protection contre les surtensions n'est formulée explicitement dans la norme pertinente, la norme suisse sur les installations à basse tension (NIBT), que depuis 2010. « Cette obligation est encore relativement récente, la mise en œuvre va s'améliorer au cours des prochaines années », indique Josef Schmucki. Les coûts des mesures de protection contre les surtensions représentent environ 3% des coûts totaux d'une installation électrique.

Protection intérieure et extérieure

La température au point d'impact de la foudre peut s'élever à 30'000 degrés Celsius. Les risques d'incendie sont donc élevés pour les bâtiments non protégés. L'intensité très forte de la foudre peut en outre endommager ou détruire des installations et des appareils électriques. Pour parer à ces risques, il est important de protéger tant l'extérieur que l'intérieur des bâtiments.

La protection extérieure contre la foudre consiste en des dispositifs de capture, des conducteurs de descente et des mises à la terre. Le système de protection contre la foudre (SPF) doit être contrôlé tous les 10 ans normalement. La protection intérieure contre la foudre comprend la liaison équipotentielle ainsi que la protection contre les surtensions. Cette dernière protège contre les dommages causés par des tensions trop élevées les installations, les commandes et les gros appareils électriques, ainsi que les « petits » appareils électroniques grand public comme les téléviseurs, les ordinateurs et les disques durs.



Les dommages affectant les installations électriques (par ex. la ventilation ou la commande d'un ascenseur), mais aussi des appareils et installations reliés au bâtiment (chauffage, lave-linge), sont couverts par les assurances immobilières cantonales.

De nombreux dommages

On ne dispose pas de chiffres complets sur les dommages occasionnés par la foudre en Suisse, car l'assurance immobilière n'est obligatoire que dans 18 cantons. Dans les autres cantons (AI, GL, OW, SZ, TI, UR, VS), les dégâts subis par un bâtiment doivent être assurés auprès d'une compagnie privée. La statistique des sinistres établie par les établissements cantonaux d'assurance pour la période entre 2008 et 2017 permet toutefois de se faire une idée. Ainsi, le montant moyen des dégâts subis par des bâtiments à la suite d'un impact direct de foudre s'élevait à 7'962 francs et à 2'751 francs en cas d'impact indirect.

Des dommages couverts

Les dommages causés par des coups de foudre indirects peuvent souvent être couverts dans le cadre d'une assurance ménage ou immobilière. L'assurance casco ménage assure contre les dommages causés par des surtensions les appareils tels que les téléviseurs, les ordinateurs, les transistors et les ustensiles de cuisine ainsi que les appareils ménagers (réfrigérateur, congélateur, four, autocuiseur, lave-linge, sèche-linge). Il est recommandé de s'entretenir avec un conseiller en assurance pour estimer ses besoins en matière de couverture. ▲

Réparation, vente et installation dans toute la Suisse

SIBIRGroup propose un service global toutes marques pour la cuisine et la buanderie.

Service Hotline
0844 848 848



LES PROPRIÉTAIRES INCITÉS À RÉNOVER



Vous avez un projet de rénovation ? L'État de Genève et SIG proposent un accompagnement pour aider les propriétaires immobiliers à rénover. Des experts vous conseillent pour faciliter vos démarches techniques. Le point avec Cédric Petitjean, Directeur à l'office cantonal de l'énergie (OCEN) et Pascale Le Strat, Directrice du programme éco21 de SIG.

ANNE-CLAUDE STEINER MELLOTT

L'État et SIG proposent un plan spécifique pour aider les propriétaires immobiliers à rénover. Pourquoi ?

Cédric Petitjean (C.P.): La transition écologique devant conduire à la société à 2000 watts et à la neutralité carbone est un impératif. Les bâtiments représentent 47% de la production de CO₂. Il est donc capital d'accélérer la rénovation du parc bâti dont le taux à Genève est trop faible. Cette accélération passe par un accompagnement adapté à chaque type de propriétaire qui est très souvent désarmé, s'il n'a pas confié son bien en gérance à une régie ou s'il ne dispose pas de conseil vis-à-vis des démarches à entreprendre. Une rénovation est un projet d'importance, qu'il convient de planifier et de mettre en œuvre. Il fait appel à plusieurs thématiques, à plusieurs normes et à de nombreux corps de métiers. Un propriétaire n'est en général pas coutumier des procédures administratives en matière d'autorisation de construire ou de dépôt de dossiers de subventions. C'est pour cela que l'État et SIG ont décidé de

développer un catalogue de mesures à destination des propriétaires immobiliers dans l'idée de les accompagner sur toute ou partie de leur projet.

Pascale Le Strat (P.L.S.): Par ailleurs, une étude a montré que les projets de rénovation doivent être accompagnés par un acteur qui porte la responsabilité de l'atteinte des objectifs énergétiques visés. La clé du succès se trouve dans l'accompagnement du projet de rénovation. Le nouvel accompagnement rénovation vise à s'assurer que les objectifs d'économie sont bien atteints tant sur le plan technique que comportemental, par le biais, notamment, des prestations d'accompagnement et maîtrise d'ouvrage énergétique (AMOén). Cela correspond à des prestations d'ingénierie en matière énergétique.

Le taux de rénovation à Genève est de 0,4-0,5%. Qu'est-ce qui explique que ce taux soit si faible ?

C.P.: Ce taux est effectivement trop faible et il convient maintenant de passer à la vitesse supérieure. L'État, via son plan directeur de l'énergie, vise à multiplier par 5 le nombre de rénovations.



Qui peut bénéficier de cette aide et comment faire ?

Tous les propriétaires immobiliers peuvent bénéficier des subventions dans la limite du budget annuel.

Plus spécifiquement cet accompagnement vise les projets énergétiquement ambitieux, sur le canton de Genève, permettant une amélioration de la classe énergétique de l'enveloppe du bâtiment d'au moins 3, une labellisation Minergie rénovation, Minergie P Rénovation ou les nouveaux standards 2019 HPE/THPE. Les bâtiments soumis à des contraintes patrimoniales peuvent faire l'objet d'une dérogation au cas par cas. Les projets de mise en conformité ne sont pas éligibles.

Si vous êtes intéressé, n'hésitez pas à prendre contact par mail à l'adresse eco21.immobilier@sig-ge.ch ou par téléphone au 0844 21 00 21 (tarif local sur réseau fixe), afin de convenir d'une rencontre lors de laquelle les modalités de l'accompagnement vous seront présentées plus en détail.

Quels bénéfices attendre de la rénovation de son patrimoine immobilier ?

C.P. : Un bâtiment énergétiquement efficient offre de nombreux bénéfices. Pour le propriétaire par exemple, la valorisation de son bien immobilier, la déduction fiscale des travaux de rénovation et la diminution de plaintes par l'amélioration du confort des habitants. Le respect des dispositifs législatifs n'est pas à négliger.

Qu'est-ce que SIG et l'État proposent comme solution ?

C.P. : L'OCEN et SIG-éco21 ont mis sur pied une solution dédiée aux projets de rénovations énergétiques. Ce nouvel accompagnement subventionné a pour objectif de maximiser la qualité des projets de rénovation et l'atteinte des objectifs de performance énergétique visés. Il repose sur l'accompagnement d'un assistant à maîtrise d'ouvrage énergie (AMOén).

L'assistant à maîtrise d'ouvrage énergie (AMOén) accompagne l'équipe projet depuis l'étude préliminaire jusqu'à 2 ans après les travaux. Il appuie l'expert CECB pour orienter son client vers la solution la plus ambitieuse du point de vue énergétique, facilite les processus administratifs (demande d'autorisation et de subvention), suit de près la réalisation des

travaux et pilote l'optimisation des installations techniques au terme du chantier. Il est garant de l'intégration des aspects énergétiques dans toutes les phases du projet et de l'atteinte des objectifs visés.

P.L.S. : Ces prestataires suivent une formation spécifique, utilisent une méthodologie commune et sont partenaires SIG au bénéfice d'une convention de collaboration.

Pour soutenir les acteurs de l'immobilier, l'État de Genève et SIG accordent des subventions pour les porteurs de projet de rénovation. Ces fonds proviennent notamment de la taxe sur le CO₂ selon le barème en vigueur consultable sur : www.ge.ch/demander-subvention-efficacite-energetique-batiment.

Ainsi, ces prestations sont subventionnées jusqu'à 60'000 CHF pour l'AMOén (soit jusqu'à 100% de la prestation). À noter qu'en cas d'atteinte des objectifs de performance énergétique visés, 2 ans après les travaux, le propriétaire a droit à un bonus supplémentaire de 10 CHF/m² de surface de référence énergétique (SRE). ▲

BIENS IMMOBILIERS DANS UNE SUCCESSION

LIBÉRALITÉS ENTRE VIFS

SOUS RÉSERVE

La troisième partie de cette série d'articles aborde les possibilités de libéralités entre vifs. Bien entendu, les personnes ont normalement la possibilité de partager leurs valeurs patrimoniales de leur vivant, au moyen de donations. Mais, dans le cas des biens immobiliers habités en propre, il se peut que le donateur souhaite continuer à habiter le bien-fonds en dépit de la donation.

KATJA STIEGHORST

Des considérations importantes

La donation d'un bien immobilier du vivant de la personne peut être motivée par différentes raisons : dans la plupart des cas, le donateur souhaite partager distinctement sa succession de son vivant pour éviter les ennuis dans la répartition de l'héritage. Mais il arrive aussi que les moyens financiers du donateur diminuent et que ce dernier ne puisse plus assumer la charge du bien immobilier. Au lieu de vendre, il peut alors envisager de transmettre l'immeuble de manière anticipée à ses enfants par exemple.

Une donation de ce type peut être soumise à des conditions particulières définies par le donateur. Notamment lorsque l'immeuble est habité par le donateur lui-même, le droit d'habitation et l'usufruit jouent un rôle de poids dans les conséquences pratiques de la donation. Ces deux servitudes permettent au donateur de continuer à habiter et/ou utiliser le bien immobilier malgré le transfert de propriété. Toutes deux sont inscrites au registre foncier et restent en vigueur même en cas de revente à de nouveaux propriétaires. Il est donc tout à fait possible que la valeur d'un bien immobilier diminue temporairement en cas de revente du bien assorti d'une servitude. En effet, un nouveau propriétaire ne pourra jouir entièrement et sans charges du bien immobilier qu'après la radiation de la servitude (par ex. par versement d'un dédommagement ou suite au déménagement ou au décès du bénéficiaire de la servitude).

Le choix de la servitude à appliquer doit être examiné de manière individuelle. Dans l'idéal, il faut aussi prendre en compte les intérêts respectifs du donateur et du donataire ainsi que la situation financière de chacun.



Droit d'habitation limité

Le droit d'habitation est la forme la plus modérée. Certes, le bien-fonds est transmis au bénéficiaire, mais il est grevé d'une servitude. Le donateur acquiert ainsi le droit de continuer dans un premier temps à habiter le bien immobilier (ou une partie de celui-ci). Le droit d'habitation ne s'éteint que lorsque le donateur quitte définitivement l'immeuble (par ex. en cas de déménagement définitif dans un établissement médico-social ou à l'étranger). Ce droit n'est pas cessible à des tiers. Cependant, le donateur a évidemment la possibilité d'affecter la donation d'un droit d'habitation au profit d'un tiers (par ex. aide à domicile).

Dans le cadre d'un transfert de propriété en combinaison avec l'octroi d'un droit d'habitation, il faut également tenir compte des conséquences financières. Ainsi, en tant que bénéficiaire du droit d'habitation, le donateur est en principe tenu de supporter les frais courants d'entretien et de payer des impôts sur la propre valeur locative considérée comme un revenu imposable. En revanche, l'impôt sur la fortune, les grosses réparations et le paiement des éventuels intérêts passifs sont pris en charge par le donataire du bien immobilier.

Lors de la conclusion concrète de l'accord relatif au droit d'habitation, les parties sont libres de définir d'autres dispositions concernant leurs droits et obligations.

Usufruit : un droit étendu

L'usufruit représente une incursion plus importante dans la propriété. Dans le cas d'un bien-fonds grevé d'un usufruit, le nouveau propriétaire obtient une propriété grevée de charges importantes car l'usufruitier peut non seulement habiter le bien, mais aussi l'utiliser (par ex. le mettre en location ou l'affermier). L'usufruit ne prend fin qu'avec le décès de l'usufruitier ou par signature d'un contrat d'abandon de l'usufruit (éventuellement contre dédommagement).

Les coûts afférents au bien immobilier sont assumés majoritairement par l'usufruitier. Certes, celui-ci peut toucher d'éventuels loyers ou fermages, mais il prend à sa charge les frais d'entretien, intérêts passifs et taxes rattachés au bien-fonds. Le donataire est uniquement tenu de payer les réparations et travaux d'assainissement importants qui garantissent le maintien de l'intégrité de l'immeuble.

Bien entendu, d'autres arrangements peuvent être convenus là aussi entre les parties.

Éviter de violer des réserves héréditaires

Dans tous les cas de figure, il faut garder à l'esprit que les libéralités entre vifs peuvent avoir des répercussions sur une succession future – et sont largement susceptibles d'entraîner des difficultés. En effet, si cette donation vient léser les réserves des héritiers légaux, cela peut, dans certaines circonstances, jouer en défaveur de la donation. Dans ce cadre, c'est la valeur du bien immobilier lors du décès du donateur qui fait foi.

Si la donation d'un bien-fonds menace de léser les parts des héritiers réservataires, il est possible par exemple de signer un pacte de renonciation à succession (contre dédommagement) avec les autres héritiers. Une autre solution consiste à vendre le bien immobilier à sa valeur de marché au lieu de le céder dans le cadre d'une donation.

Ne pas négliger les conséquences fiscales

Afin d'éviter les mauvaises surprises, il est conseillé, avant d'effectuer une donation, de s'informer sur ses conséquences fiscales. Même si aucun impôt sur les donations n'est levé au niveau fédéral, les cantons peuvent percevoir ce type de taxe. Plusieurs cantons n'ont jamais introduit l'impôt sur les donations, d'autres l'ont supprimé depuis lors.

Dans presque tous les cantons qui prélèvent des impôts sur les donations, il existe différentes dispositions prévoyant des exonérations pour les membres de la famille et/ou l'exonération de certains montants. À Genève, il est vivement recommandé de procéder à des clarifications préliminaires auprès d'un expert, précisément pour les donations de biens immobiliers qui représentent généralement une certaine valeur patrimoniale et pourraient donc entraîner une charge fiscale importante. Vous pouvez obtenir de l'aide à ce sujet auprès de conseillers fiscaux ou encore d'agents fiduciaires. ▲

Retour sur la Conférence sur le viager du 23 septembre 2019

Dans le cadre des assemblées générales des sections de propriétaires de villa et d'appartement de la Chambre genevoise immobilière, les membres présents ont assisté à une conférence sur le viager délivrée par Me Sarah Busca Bonvin, associée et experte fiscale en l'Étude CMS Von Erlach Poncet, et M. Sylvain Marchand, professeur à l'Université de Genève.

Retrouvez leur présentation sur www.cgionline.ch



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



PRÉSENCE À BERNE

CONTRATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE – MODIFICATION DE L'OBLF

Dans le courant de l'année 2018, une proposition de modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et à ferme (OBLF) nous avait été soumise. Elle prévoyait en substance d'introduire dans les frais accessoires que le bailleur peut faire supporter au locataire les frais liés au contrat de performance énergétique.



Anne Hiltbold

Les avis reçus par l'Office fédéral du logement (OFL) étant tellement variés qu'une séance avec les milieux intéressés a été organisée en début d'année 2019. Un nouveau projet de modification a ensuite été mis en consultation et nous avons pris position, cette fois de façon défavorable au vu des nouvelles propositions.

Ce nouvel article 6c OBLF dispose que le bailleur peut facturer en tant que frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique. En insérant ainsi clairement que le coût de ces contrats peut être refacturé en tant que frais accessoire au locataire, à concurrence des économies réalisées, nous persistons à penser que les propriétaires seront plus enclins à conclure de tels contrats.

Nous déplorons néanmoins que cette possibilité soit limitée dans la durée, puisque la nouvelle version proposée prévoit une répercussion sur une durée maximale de 10 ans. Dans l'hypothèse où un contrat serait conclu pour une durée de plus de 10 ans, les coûts resteraient alors à la seule charge du propriétaire, après cette durée, ce qui ne nous paraît pas justifié. Cette limite de temps vise à « protéger les locataires pour éviter qu'ils ne doivent verser des frais accessoires pour un CPE pendant une durée inadéquate en raison d'un contrat

d'une durée disproportionnée », selon le rapport explicatif. L'OFL part donc du principe qu'au-delà de 10 ans, la durée d'un CPE est disproportionnée. Cette limitation aura donc pour effet de ne conclure que des CPE avec des durées maximales de 10 ans, alors que selon l'ampleur des investissements, une plus longue durée serait nécessaire. Nous le regrettons.

En outre, par cette nouvelle version, l'OFL aurait pu profiter de clarifier la notion des « coûts liés à un contrat de performance énergétique », comme demandé par certains des opposants. Dans l'exemple chiffré, ceux-ci ne sont pas détaillés, mais semblent comprendre les honoraires du prestataire et l'amortissement, cependant la question de savoir si l'investissement éventuel peut être répercuté en tout ou partie n'est pas claire.

Nous regrettons par ailleurs que les autres facteurs propres à influencer la consommation d'énergie, tel le comportement des occupants, ne soient plus retenus dans cette nouvelle proposition de modification de l'OBLF. En admettant que le bailleur arrive à le démontrer, le comportement éventuellement négatif des occupants devrait aussi pouvoir être pris en compte, dans le cas où les coûts à charge du bailleur seraient supérieurs aux économies réalisées.

Pour toutes ces raisons, nous nous sommes prononcés de façon défavorable et nous vous tiendrons naturellement informés de la suite qui sera donnée à ce dossier par l'OFL. ▲

COMMENT BIEN CHOISIR SON LOCATAIRE ?

La mise en location d'un bien réserve parfois de mauvaises surprises : conflits avec le locataire, loyers impayés, etc. Bien que le risque zéro n'existe pas, quelques mesures de précaution peuvent être prises au moment de choisir votre nouveau locataire.



Christelle Andersen

Respect de la sphère privée

Il est conseillé d'inviter le locataire potentiel à répondre à un certain nombre de questions. Il peut y répondre par écrit à l'aide d'un formulaire, cela n'est toutefois pas obligatoire. Le traitement de ces données sera, dans tous les cas, soumis à la loi sur la protection des données (LPD) qui a pour but de protéger la personnalité des personnes concernées. Seules les données privées nécessaires au traitement du dossier et à la conclusion ultérieure du contrat peuvent être collectées.

Bien se renseigner

Il n'existe pas de liste préétablie d'interrogations à poser à un candidat. Tant le nombre de celles-ci, que leur contenu diffèrent selon les cas. Les informations générales à obtenir du candidat sont notamment : ses nom et prénom ou la raison sociale, son adresse actuelle, sa date de naissance, son état civil, son employeur et sa profession, sa nationalité, un éventuel permis de séjour, ses revenus, le nombre d'occupants prévu dans le futur logement (enfants, colocataire, autre personne vivant dans le ménage, lien de parenté éventuel avec cette autre personne, etc.). Le bailleur pourrait également souhaiter savoir si le candidat détient des animaux ou encore s'il joue d'un instrument de musique.

Le dossier d'inscription du candidat devra être accompagné de toutes les pièces habituellement réclamées par le bailleur, soit la pièce d'identité/passeport (un extrait du Registre du Commerce pour les sociétés), le permis de séjour (pour les étrangers), les trois dernières fiches de salaire (les trois derniers bilans, comptes de pertes & profits audités pour les sociétés) et une attestation de non poursuites et actes de défauts de

biens de moins de trois mois délivrée par l'Office des poursuites, voire par l'Office des faillites. Il sera loisible au bailleur de requérir des références ou de demander au candidat s'il est possible de contacter le propriétaire ou la régie actuelle du bien loué ainsi que son employeur. Cette démarche vise à permettre au bailleur de s'assurer de la solvabilité du candidat intéressé et de vérifier qu'il s'agit d'un bon payeur.

Pour être sûr que le candidat pourra assumer le loyer souhaité par le bailleur, il est opportun de veiller à ce que l'ensemble des revenus du candidat corresponde au maximum à un tiers du loyer. Bien entendu, le bailleur peut, s'il le souhaite, être plus restrictif.

Une fois ces informations reçues, le bailleur pourra sereinement choisir son locataire. Il faut retenir que le bailleur reste maître de sa décision d'attribuer, ou non, le logement au candidat intéressé et qu'il n'est pas tenu de justifier son choix.

Il sera alors temps de rédiger le contrat de bail, de le faire signer puis de fixer un état des lieux d'entrée et une date de remise des clefs. ▲

CGI Conseils à votre service

CGI Conseils assiste les propriétaires dans leurs démarches en éditant des documents clé en main. Essentiels pour encadrer les droits et devoirs des locataires, nos baux types, proposés pour chaque type de location, ont été minutieusement rédigés pour préserver les intérêts des bailleurs.

En vente sur www.cgiconseils.ch ou à notre Arcade CGI Conseils, rue de la Rôtisserie 4 du lundi au vendredi de 10h à 12h30 et de 14h à 16h.



JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 *RÉSILIATION D'UN BAIL POUR MAUVAIS ENTRETIEN DU LOGEMENT ET COMPORTEMENT RÉPRÉHENSIBLE DU LOCATAIRE*

Dans l'arrêt traité par le Tribunal fédéral (4A_113/2019) du 9 juillet 2019, un contrat de bail est conclu, en 1980, pour un appartement de 3 pièces à Genève. Depuis mai 2014, le locataire est sous curatelle. En date du 19 mai 2017, les voisins du dessus ont informé la bailleresse qu'une forte odeur se dégageait de leurs placards depuis plusieurs années et que la présence de mites alimentaires avait été constatée. Ils ont également indiqué la présence d'oiseaux et d'excréments sur le balcon du locataire. En date du 6 juin 2017, la bailleresse a résilié le bail du locataire pour le 30 septembre 2017, sans indiquer de motif. Suite à une procédure en contestation de congé, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé. Sur appel, le jugement a été confirmé. Un recours en matière civile est formé contre cet arrêt.

En cours de procédure, il est apparu que le congé avait été notifié pour deux raisons, à savoir le comportement du locataire le 24 février 2017 où il a été interpellé chez lui avec une arme chargée, qu'il a brandie contre les ambulanciers venus à son domicile pour l'interner, puis contre la police appelée pour le maîtriser, et l'insalubrité de son logement.

Concernant le premier motif, la Cour cantonale a considéré que la bailleresse n'avait aucun intérêt à résilier le bail, dans la mesure où elle n'avait elle-même subi aucune atteinte à ses intérêts et n'alléguait pas que ses employés auraient été victime du comportement du locataire. Les voisins entendus ont tous dit qu'ils n'avaient pas de problème avec le locataire. Si la bailleresse estimait que le locataire représentait

un danger, elle aurait agi immédiatement après cet événement. Le congé donné sur ce motif ne répondant à aucun intérêt objectif et digne de protection, l'arrêt de la Cour a été confirmé sur ce point.

Concernant le second motif, à savoir l'insalubrité du logement, l'instruction a permis d'établir que le logement du locataire était en désordre et encombré et que des odeurs émanaient du balcon au moment de la résiliation. Elle n'avait cependant pas permis d'établir que le logement se trouvait en état d'insalubrité. Dès lors, c'est à bon droit que le congé notifié a été annulé dans la mesure où il ne répond à aucun intérêt objectivement digne de protection.

Dans le cas présent, si le bailleur avait agi plus rapidement et s'il avait pris plus de précautions, l'issue de ce litige aurait certainement été différente et le congé notifié au locataire validé. ▲



2 ERREUR ESSENTIELLE DANS LA SURFACE DE L'OBJET MIS EN LOCATION

Dans l'arrêt traité par la Chambre des baux et loyers du 24 janvier 2019 (ACJC/200/2019), la bailleresse a obtenu une autorisation de construire deux logements dans les combles. Les loyers des deux nouveaux appartements de 6 pièces n'excéderaient pas, après travaux, CHF 74'769.- par an, soit CHF 6'231.- la pièce par an. Un contrat de bail est conclu entre la bailleresse et deux locataires sur l'un des appartements. La surface indiquée est de 113 m². Le loyer était de CHF 38'280.- par an, hors charge, soit CHF 3'190.- par mois. Dès le 1^{er} mai 2010, le deuxième appartement de 6 pièces a été loué pour un loyer annuel de CHF 31'440.-, hors charges, soit CHF 2'620.- par mois. La surface indiquée est de 107 m².

Par requête du 30 avril 2015, les locataires, entre autre prétention, ont demandé qu'il soit dit et constaté que le loyer de leur appartement s'élevait à CHF 2'620.-, charges non comprises et que la bailleresse soit condamnée à leur rembourser le trop-perçu de loyer depuis la conclusion du bail. Dans son jugement du 22 janvier 2018, le Tribunal des baux et loyers a, concernant le loyer de l'appartement, fixé ce dernier à CHF 3'057.- par mois, charges non comprises depuis le début du bail et a ordonné le remboursement du trop-perçu de loyer en découlant. Le Tribunal des baux et loyers a considéré que les locataires avaient valablement invalidé partiellement le contrat pour cause d'erreur essentielle dans la mesure où l'appartement mesurait 4.16% de moins que la surface annoncée. D'un point de vue subjectif, l'indication erronée de la surface avait un caractère essentiel pour les locataires. Il se justifiait dès lors de réduire le loyer en conséquence.

Sur appel, la Cour relève que la surface d'un logement ou d'un local commercial est un fait que la bonne foi des affaires permet de considérer comme un élément essentiel du contrat, notamment parce que cette donnée quantitative est un élément important permettant d'apprécier si le loyer demandé est conforme à la situation du marché locatif de la région concernée. Une différence de surface supérieure à 10% fonde une erreur essentielle.

Dans le cas présent, la Cour a confirmé que la surface du logement n'était pas conforme à celle indiquée dans le contrat de bail. Les locataires ont démontré qu'ils n'auraient pas conclu le contrat de bail s'ils avaient su la taille réelle du logement. La surface était déterminante pour les locataires qui ont accepté de payer un loyer plus élevé pour cet appartement alors que l'appartement d'à côté comportait le même nombre de pièces mais était moins cher car plus petit. Compte tenu de ce qui précède, les locataires étaient fondés à se prévaloir d'une erreur essentielle. Le jugement a été confirmé sur ce point.

Pour conclure, il convient de se montrer prudent en indiquant les mètres carrés sur le contrat de bail pour éviter que les locataires ne se prévalent d'une erreur essentielle. ▲

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

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



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

AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES 2019

11 novembre 2019	Module de formation juridique 5	Loyer
18 novembre 2019	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
19 novembre 2019	Séminaire immobilier	Technique
25 novembre 2019	Module de formation juridique 7	Contentieux
28 novembre 2019	Conférence	Les rdv de la jurisprudence 2019
2 décembre 2019	Module de formation juridique 8	Procédure
5 décembre 2019	Séminaire académique	Les rdv de la fiscalité immobilière
9 décembre 2019	Module de formation juridique 9	Courtage

Renseignements et inscriptions: www.cgiconseils.ch



Rendez-vous de la fiscalité

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière

Une demi-journée pour mettre à jour ses connaissances !

Faites le tour des dernières actualités fiscales en une matinée avec des orateurs spécialisés.

Au programme de cette nouvelle édition :

- l'étude de la modification des possibilités de déduction des frais d'entretien suite à la nouvelle stratégie énergétique fédérale,
- les dernières jurisprudences fiscales,
- le viager et ses conséquences fiscales à Genève,
- l'approfondissement des pratiques administratives de l'Administration fiscale applicables à la fiscalité immobilière.

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière sont destinés à tous ceux qui, à titre professionnel, s'intéressent au domaine de la fiscalité immobilière (propriétaires institutionnels, avocats, notaires, fiduciaires, experts fiscaux, experts-comptables, banquiers, professionnels de l'immobilier).

DATE

Jeu 5 décembre 2019 de 9h00 à 12h00

TARIFS

Membre CGI, USPI Genève, APCG ou APGCI	CHF 350.-
Non-membre	CHF 450.-
Étudiant ou stagiaire (avec justificatif)	CHF 100.-

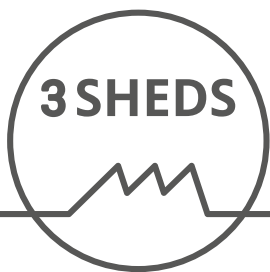
LIEU

Auditorium UBS Acacias

*Ce tarif comprend la documentation,
les rafraîchissements et la publication
relative aux exposés de la journée.*



Renseignements et inscriptions: www.cgiconseils.ch



Mieux qu'un médiamaticien, un médiamaticien avec année de base

Médiamaticien-ne CFC

Année de base à Genève dès la rentrée 2020

De par leur polyvalence les médiamaticien peuvent être le point central de la digitalisation des divers départements d'une structure pour la diriger vers une entreprise 4.0.

Avec l'année de base, nous assistons les entreprises dès la phase de recrutement et jusqu'à l'obtention du CFC.

Pendant la première année les apprentis travaillent, avec le soutien d'un tuteur, au sein du centre de formation sur les mandats transmis directement par leur entreprise.

Après cette année de base, les apprentis sont en grande partie autonomes, prêts à poursuivre leur apprentissage sur leur place de travail en ayant déjà la capacité de piloter les processus de digitalisation.

Tous les cours interentreprise sont intégrés à la première année, de même que toutes les formations dites «techniques».

Exemples de formations complémentaires incluses dans l'année de base :

- Sécurité en entreprise
- Gestion du temps de travail
- Télépilote
- Thermique
- Inspection
- Réalité virtuelle et augmentée
- Lois protection des données LPD / RGPD
- Contrat interactif
- Réseaux sociaux pour l'immobilier
- Etc.

Contactez-nous !

+41 24 426 00 01
contact@3sheds.ch
www.3sheds.ch

+41 24 426 00 01
secretariat@ict-mediamatique-romande.ch
www.ict-mediamatique-romande.ch

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

ABAIMMO
by Abacus

Non à la lenteur bureaucratique



« Soyons très très
très patients. »

Votons NON
à l'initiative 162
sur le logement