immoscope

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

– MAGAZINE 175 MAI 2023

SPÉCIAL VOTATIONS DU 18 JUIN 2023

LEFI

OUI

Une imposition équilibrée des propriétaires qui habitent leur logement

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Une action GEnergie

Vous êtes propriétaire immobilier ?

Soutien pour le nouveau règlement relatif à l'abaissement de l'IDC et la substitution de fossile

5 Bonnes raisons de vous lancer !

- **Réduire vos coûts** de rénovation grâce aux subventions
- **Diminuer vos impôts,** travaux déductibles dans l'année de facturation
- **Améliorer votre confort** de vie et la qualité de l'environnement
- **Augmenter la valeur** de votre bien
- **Diminuer votre facture énergétique** grâce aux économies d'énergie

NOUVELLE RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Déposez votre dossier avant le 31.12.23 et avant le démarrage des travaux sur www.ge-energie.ch
GE-environnement 022 546 76 00

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Le Programme Bâtiments

Plus d'informations sur : **abacus-services.ch/abaimmo**

ABACUS

Éditorial

OUI à une fiscalité équilibrée et pérenne !

La propriété immobilière est l'objet de nombreuses attentions du fisc. Un impôt est dû lors de son acquisition : les droits de mutation ; chaque année, plusieurs impôts sont prélevés sur sa substance : l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire ; le fisc taxe non seulement les rendements mais également l'absence de rendement : la valeur locative ; lors de la vente de l'immeuble, la plus-value est imposable : l'impôt sur les gains immobiliers, constituant ainsi une exception à l'exonération fiscale des plus-values privées.

Certes, depuis des dizaines d'années, des critiques existent sur le fait que la valeur fiscale des immeubles occupés par leurs propriétaires n'évolue que lentement. Depuis des dizaines d'années, des voix se font également entendre pour que le canton prélève un impôt sur les gains immobiliers même lorsque le bien a été détenu pendant plus de vingt-cinq ans par son propriétaire.

Cela étant, et depuis bien plus longtemps, tout le monde sait que le taux de l'impôt genevois sur la fortune est trop élevé : non seulement les pays qui prélèvent encore un tel impôt sont rares, mais en outre, Genève connaît un barème bien plus lourd que les autres cantons.

Le 18 juin 2023, le peuple sera amené à se prononcer sur la modification de la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI). Le contenu de cette modification vous est présenté dans le présent numéro d'Immoscope. Celle-ci entraînera une hausse modérée de la valeur fiscale des immeubles et l'instauration d'un impôt sur les gains immobiliers modéré de 2% après une durée de détention du bien de plus de vingt-cinq ans. Toutefois, elle prévoit une baisse de 15% de l'ensemble du barème de l'impôt sur la fortune, ce qui permettra à Genève de réduire son décalage par rapport aux autres cantons sans mettre en péril les finances publiques qui bénéficient régulièrement d'excédents comptables conséquents. En outre, elle prévoira un certain nombre d'améliorations par rapport au système actuel. Globalement, la baisse des recettes fiscales induite par la LEFI est de l'ordre de 100 millions de francs. Pour ces raisons, la CGI s'engage résolument en faveur de cette loi et vous invite donc à voter OUI et à faire voter OUI !

ALEXANDRE FALTIN
Président de la Commission fiscale de la CGI

sommaire

02 LA RADE
08 VOTATIONS OUI À LA LEFI !
10 LEFI : LE POINT AVEC ALEXANDRE FALTIN
12 VOTATIONS CANTONALES DU 18 JUIN
13 VOTATIONS CANTONALES ET FÉDÉRALES DU 18 JUIN
14 VOTATIONS VILLE DE GENÈVE ÉLECTIONS AU GRAND CONSEIL
15 PRISES DE POSITION CGI AUX VOTATIONS
18 ACHETER UN BIEN IMMOBILIER EN COUPLE
21 BERTRAND PICCARD INTERVENANT À L'AG DE LA CGI
22 JURISPRUDENCES RÉCENTES
24 AGENDA

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration :
Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4, Case Postale, 1211 Genève 3

Rédacteur responsable :
Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité :
Bénédicte Guillot

Publicité :
Valérie Noël / 079 628 88 34 / vn@jim.media

Conception graphique :
Alternative communication, Genève

Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève

Contact :
info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch

VERS UNE RADE PLUS HARMONIEUSE ET PLUS ACCESSIBLE

La Rade est un emblème de Genève. Unique du fait de sa position centrale, elle est aujourd'hui considérée comme un haut lieu touristique, concentrant les flux et les usages. Pour valoriser ce site exceptionnel, la Ville et le Canton ont défini, en mai 2019, un ambitieux projet d'aménagement fondé sur une image directrice.

AUTEURS: ANN-CHRISTIN NÖCHEL ET PASCAL VISCARDI
IMAGES DE SYNTHÈSE: PIERRE-ALAIN DUPRAZ ARCHITECTES
PHOTOS: MAGALI GIRARDIN

Tout le monde y passe: du touriste d'un jour à l'étudiant en sciences sociales, en passant par l'entrepreneur. La Rade est l'épicentre du paysage genevois, devenue le symbole d'un cœur névralgique aussi attrayant que complexe en termes d'aménagement. S'étirant de Genève Plage au parc Mon Repos, la Rade est immédiatement associée au Léman. Elle l'englobe même. Et ce dernier semble s'y lover, confortablement installé dans le nid protecteur le préservant de la puissance du Rhône. Entre les deux rives, le pont du Mont-Blanc vient parfaitement délimiter le bassin, sans oublier son emblématique jet d'eau.

La Rade fait autant partie du bouillonnant quotidien de la Genève internationale que de son calme lacustre. Pêcheurs, plaisanciers, compagnies de navigation, associations, vendeurs de glaces, flâneurs, marins, hôteliers… chacun en a une vision spécifique et en fait un usage particulier. Son évolution permet de comprendre les enjeux liés à son aménagement.

Des palissades de défense au port de plaisance

L'utilisation principale de la Rade est liée à sa définition: « un grand bassin ayant une issue vers la mer et où les navires peuvent mouiller ». Il suffit de remplacer « mer » par « lac ». La Rade est aujourd'hui comparable à un port de plaisance ponctué de nombreux débarcadères, dont une bonne demi-douzaine pour la CGN et de nombreuses infrastructures consacrées à la navigation.

©Pierre-Alain Dupraz architectes

La Rade était toutefois déjà aménagée au XVe siècle par des palissades destinées à défendre Genève. Jusqu'à la fin du XVIIIe siècle, « Genève n'avait pas de relation esthétique avec sa rade », indiquait, dans une interview accordée au Temps en 2017, l'architecte cantonal Francesco Della Casa. Elle accueillait alors les lavandières, les latrines, des moulins. Ce n'est qu'au tout début du XIXe siècle que les rives ont été consolidées afin que les premiers hôtels puissent y être construits. Les premiers quais ont suivi. Ce fut un tournant pour la Rade, qui exploita de plus en plus son potentiel touristique.

C'est notamment à l'ingénieur Guillaume-Henri Dufour que les rives doivent leur visage actuel. En 1818, son premier projet jeta les bases d'une opération de longue haleine, à laquelle prirent part l'État et les milieux privés.

« QUE L'ON SOIT EN RIVE DROITE OU EN RIVE GAUCHE, C'EST UN PANORAMA VRAIMENT EXCEPTIONNEL. LA TOILE DE FOND EST TRÈS BELLE, AVEC CES MONTAGNES DIFFÉRENTES DE CHAQUE CÔTÉ. »

Pierre-Alain Dupraz

Avant

« LA SATURATION DE L'ESPACE PUBLIC PAR DE MULTIPLES OBJETS HÉTÉROCLITES ENLAIDIT LE PANORAMA, PRIVE LES USAGERS D'ESPACES DE DÉTENTE ET LES EMPÊCHE DE PROFITER PLEINEMENT DE CET ESPACE UNIQUE. »

Un des évènements majeurs de l'évolution de la Rade aura été le remblai des rives avec les restes des fortifications au milieu du XIXe siècle : le Jardin Anglais voit alors le jour. Le quai Gustave Ador sera quant à lui inauguré en 1923. La Rade se transforme petit à petit, pour accueillir un melting pot d'activités se déroulant sur les quais, dont les occupations se sont diversifiées avec le temps. Elle est enrichie en 1932 de son dernier élément, les Bains des Pâquis. Puis, bateaux, chantiers navals et guinguettes finissent par la coloniser.

Un concours d'idées pour la Rade du futur

Les quais de la Rade ont commencé à manquer de cohérence et la circulation y est de plus en plus difficile, la démographie galopante aidant. En novembre 2016, la Ville lance un concours international d'idées pour son réaménagement. Le projet est porté par le maire Guillaume Barazzone, en partenariat avec le Département municipal des constructions et de l'aménagement et avec la participation du Canton. Dans le préambule du concours, on peut lire : « La saturation de l'espace public par de multiples objets hétéroclites enlaidit le panorama, prive les usagers d'espaces de détente et les empêche de profiter pleinement de cet espace unique. » L'objectif est donc d'imaginer des aménagements afin de mieux répondre aux besoins de la population.

Le jury, présidé par l'architecte genevois Patrick Devanthéry, a reçu 70 projets venus de Suisse et de plusieurs pays européens. Trois prix ont été décernés à l'unanimité du jury et un autre a été attribué à la majorité. À noter qu'un concours d'idées ne débouche pas forcément sur une mise en œuvre effective des projets primés et n'est pas un appel d'offres.

En parallèle, le Canton a conçu le projet du port professionnel du Vengeron. « Toute une partie de l'activité portuaire va se déplacer au Vengeron, ce qui va libérer une partie des quais de la rive gauche », explique l'architecte Pierre-Alain Dupraz, qui a reçu le premier prix du concours international de 2016 et suit de près l'avancée du réaménagement de la Rade.

Image directrice et premiers projets finalisés

Avec environ 1,5 kilomètre en rive gauche, une passerelle de 250 mètres et 1 kilomètre en rive droite, l'aménagement de la Rade demande une réflexion générale, incluant de nombreux services et usagers. La Ville et les institutions sont conscientes qu'il s'agit d'un processus de longue haleine. Elles ont retenu plusieurs lignes directrices à la suite du concours d'idées et ont souhaité disposer d'un outil d'aménagement. Elle vise à « mettre en place les conditions qui permettront, dans un deuxième temps, de réaliser les projets et installations conformes aux objectifs ».

« LE PROJET GLOBAL SE DÉGAGEANT DE L'IMAGE DIRECTRICE SEMBLE SUIVRE LA MÊME VISION DIRECTRICE : PERMETTRE LA BALADE ET LA BAIGNADE, DÉGAGER LA VUE ET ÉLOIGNER LES ACTIVITÉS QUI NE FAVORISENT PAS LE LOISIR ET LA MOBILITÉ. »

©Pierre-Alain Dupraz architectes

Après

Plusieurs projets récemment finalisés ont démontré la volonté, à large échelle, de proposer une Rade favorisant davantage les espaces de détente, l'accès à la baignade et la mobilité douce, notamment avec la construction du port et de la plage des Eaux-Vives et la double voie de circulation pour les vélos.

Car qui dit activités, dit aussi axes de circulation : la Rade est devenue un véritable carrefour des mobilités. Près de 55'000 voitures et 5'000 vélos traversent désormais quotidiennement le pont du Mont-Blanc.

Même si le concours d'idées de 2016 semble être un rêve esquissant une Rade idéale, dotée d'espaces épurés et d'une cohérence nouvelle, Guillaume Barazzone assurait à l'époque que ce n'était pas « un concours en l'air ». Sept ans plus tard, le projet global se dégageant de l'image directrice semble suivre la même vision directrice : permettre la balade et la baignade, dégager la vue et éloigner les activités qui ne favorisent pas le loisir et la mobilité. Les années à venir permettront de constater si le rêve peut devenir réalité. ▲

« APRÈS AVOIR OBTENU LE 1er PRIX POUR LA PASSERELLE DU MONT-BLANC, J'AVAIS ENVIE D'ACCOMPAGNER CE PROJET AVEC UNE VISION UN PEU PLUS LARGE. »
Pierre-Alain Dupraz,
1er prix du concours international de 2016

Pierre-Alain Dupraz

Directeur et fondateur du bureau
Pierre-Alain Dupraz Architectes

L'architecte Pierre-Alain Dupraz a fondé son bureau en 2002. Depuis, il a obtenu de nombreux prix dans des concours d'architecture, d'urbanisme et d'ouvrages d'art. À Genève, il a notamment remporté celui pour la passerelle du Mont-Blanc, tout comme le concours d'idées pour l'aménagement de la Rade, auquel il a participé avec son projet *Au ras de l'eau*.

La Rade justement, il la décrit avec enthousiasme. Il faut dire qu'il en a, des souvenirs d'enfance près du jet d'eau ou à contempler les grands bateaux de la CGN. Lorsqu'on lui parle de la symbolique qu'il associe à la Rade, l'architecte évoque la notion de paysage : « Que l'on soit en rive droite ou en rive gauche, c'est un panorama vraiment exceptionnel. La toile de fond est très belle, avec ces montagnes différentes de chaque côté, mais aussi cet entonnoir qui continue avec le Rhône et qui détermine les bords de la ville. » Selon lui, ce n'est donc pas la Rade en elle-même qui délivre son apogée d'esthétisme, mais bien l'environnement dans lequel elle se trouve. Même si des poumons de verdure, comme le Jardin Anglais ou la nouvelle plage des Eaux-Vives, la ponctuent et lui confèrent un statut d'icône en plein cœur de Genève.

Il s'avère pourtant que la Rade est, pour l'instant, particulièrement encombrée et que ses différents usagers se sont chacun attribués un peu de son espace. « Lorsque le concours a été lancé en 2016, la Rade n'offrait que très peu de rapports à l'eau. » Glissée entre les axes de circulation et le Léman, elle devrait, estime Pierre-Alain Dupraz, disposer de plus et de meilleurs accès au lac. Mais ce n'est pas uniquement pour cette raison que l'architecte a souhaité participer au concours : « Après avoir obtenu le 1er prix pour la passerelle du Mont-Blanc, j'avais envie d'accompagner ce projet avec une vision un peu plus large. »

Avec *Au ras de l'eau*, « l'idée était de proposer des aménagements différents en rive droite et en rive gauche », avance l'architecte. « La qualité de l'eau à Genève s'est beaucoup améliorée. À l'époque, ce n'était pas possible de se baigner dans la Rade. » Sept ans après le concours, il estime que la Ville a pris conscience de la hausse des activités de plaisance dans le but de profiter du lac. La société elle-même a évolué, « un plus grand accent est mis sur le loisir ».

Pierre-Alain Dupraz ne le nie pas : la complexité de l'aménagement de la Rade est notamment liée aux usagers très différents qui la fréquentent et qui ont des intérêts privés parfois divergents. Mais aussi aux axes de circulation, qui font pourtant partie de l'accessibilité et du transit nécessaires à la ville. « Toute une série de choses se met en place pour que cela puisse fonctionner. Même si ce type de projet se développe parfois sur une quinzaine voire une vingtaine d'années et qu'il faut une volonté politique forte pour le concrétiser. »

Sa Rade de rêve serait garnie d'horizons bien plus dégagés en rapport avec l'eau et accompagnée d'équipements conviviaux, avec « tout ce qu'il faut pour pouvoir se prélasser, profiter ou manger une glace. On pourrait imaginer boire un café au nouveau débarcadère de la CGN en regardant l'historique des bateaux et en ayant une belle vue sur la Rade… J'ai de l'espoir, mais il faut un peu de patience. » Cela tombe bien, il en a à revendre. ▲

Ljirim Seljimi et Maxime Lécuyer

Architectes HES-SO au bureau FdMP architectes

Lorsqu'ils ont participé ensemble au concours international d'idées pour l'aménagement de la Rade lancé en novembre 2016, Ljirim Seljimi et Maxime Lécuyer étaient encore étudiants en architecture. Leur projet Convergences a conquis le jury et remporté le deuxième prix. Pour les deux Genevois, l'endroit semble être une véritable boîte à souvenirs… « La Rade est ce qui symbolise le plus Genève. On est finalement toujours et tout le temps passé par là, de l'enfance jusqu'à l'âge adulte », explique Ljirim Seljimi. « Pour nous, la Rade est presque plus importante que la vieille ville. C'est vraiment le cœur névralgique de Genève », complète Maxime Lécuyer.

En évoquant les points saillants de la Rade, les deux architectes mentionnent bien sûr le jet d'eau. « Souvent, on résume une ville à un bâtiment, mais ce n'est pas le cas à Genève », souligne Maxime Lécuyer. Ce patrimoine immatériel à large échelle participe à l'unicité de la Rade : « La nouvelle plage des Eaux-Vives est également devenue un point névralgique, ce qui a un peu déporté le centre de rencontres et de vie. »

Ouvert aux étudiants, le concours d'idées les a immédiatement enthousiasmés. L'opportunité était trop belle pour les deux jeunes architectes, alors en dernière année de master. « Construire avec l'existant et révéler l'espace public » a été leur ligne directrice pour développer leur projet *Convergences*. Le déclic s'est fait lors d'une promenade en vieille ville : « On a tout à coup eu une vue rectiligne dégagée sur le lac. On s'est arrêté un moment et ça nous a frappés comme une évidence : il fallait construire avec l'existant», explique Maxime Lécuyer qui évoque une manière presque « passéiste » de les révéler et de proposer des zones piétonnes, en pondérant la circulation de manière judicieuse dans certains endroits. Leur mantra était le suivant : comment connecter toute une ville à sa rade ?

Ils ont ainsi révélé huit rues au total, quatre côté Pâquis et quatre côté Eaux-Vives, « les plus directes allant jusqu'au lac », explique Ljirim Seljimi. « L'idée était vraiment de reconquérir l'espace public en se trouvant dans cette optique du rapport entre ville et lac. » Ayant pour but de faciliter la circulation et les connexions grâce à des points de convergence, leur proposition rend au piéton ses lettres de noblesse, sans toutefois se voiler la face : « La Rade est entourée de voitures, c'est une réalité à Genève aujourd'hui et il faut aussi faire avec », souligne Maxime Lécuyer.

Sept ans plus tard, les deux architectes estiment que certaines choses ont été faites, et bien faites, comme la plage des Eaux-Vives. « Elle est très belle et elle permet vraiment de mieux délimiter la rade et la ville », note Ljirim Seljimi. La double voie de circulation pour les vélos a également vu le jour, mais « tout ce qui doit être réalisé pour le piéton est encore un peu laissé de côté ».

Les trois premiers prix du concours d'idées ont été, selon eux, très complémentaires et ont participé, en tout cas conceptuellement, à l'élaboration des grandes lignes de l'image directrice du réaménagement de la Rade. « On aimerait désormais que, de cette image directrice, on passe au concret rapidement », soufflent-ils en chœur. Et leur Rade de rêve ? « Elle se raccroche presque à l'imaginaire de l'enfant : une Rade 100% piétonne ! » Pour les deux architectes, il faut savoir partir de l'utopie pour arriver à des compromis nécessaires. « Travailler sur l'espace public, ce n'est pas comme construire un immeuble. Il faut plus de temps. Et l'impact est aussi gigantesque que complexe. » ▲

> *« …LA PLAGE DES EAUX-VIVES. ELLE EST TRÈS BELLE ET ELLE PERMET VRAIMENT DE MIEUX DÉLIMITER LA RADE ET LA VILLE. »*
>
> Ljirim Seljimi et Maxime Lécuyer, bureau FdMP architectes, 2e prix du concours international de 2016

VOTATIONS – FISCALITÉ

OUI À LA LOI SUR LES ESTIMATIONS FISCALES DE CERTAINS IMMEUBLES

Le 18 juin prochain, nous sommes appelés à nous prononcer dans les urnes sur la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles L13030 (LEFI), pour laquelle nous recommandons de voter OUI.

Christophe Aumeunier

C'est le 4 novembre 2022 que le Grand Conseil a accepté le projet de loi par 64 oui (29 non et 13 abstentions). La majorité était composée, sans surprise, par les partis suivants : PLR, PDC, UDC, MCG. Même si 1/3 seulement du Parlement s'est opposé, un referendum a été lancé par la gauche.

Cette loi comporte plusieurs volets :

1) Une nouvelle manière de fixer les valeurs fiscales des logements des propriétaires de villas et d'appartements qui clôt le débat relatif à cette question depuis la législature présidée par David Hiler.
2) Des mesures d'accompagnement :

– une baisse de l'impôt immobilier complémentaire ;
– une baisse du taux de l'impôt sur la fortune ;
– une adaptation obligatoire au droit fédéral de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

Genèse de la majoration des valeurs fiscales

Fin 2018, le Conseil d'État a déposé un projet de loi (12403) visant à augmenter de 20% les valeurs fiscales des logements des propriétaires. Le Grand Conseil a considéré qu'une augmentation forfaitaire de 20% n'était pas supportable pour certains propriétaires qui subissent déjà la taxation sur la fortune la plus élevée de Suisse. Ainsi, le projet de loi a été amendé et la hausse de 20% proposée a été ramenée à 7%.

Cette loi a été attaquée devant la Cour de justice qui a retenu que la réduction de la majoration par le Grand Conseil de 20% à 7% avait pour effet de maintenir un écart trop important entre la charge fiscale supportée par les anciens propriétaires et celle qui pèse sur les nouveaux propriétaires. Ainsi, il s'agissait, selon elle, que le Grand Conseil rétablisse rapidement une égalité de traitement.

Hausse des estimations fiscales des logements des propriétaires

La revalorisation de 7% de leurs logements acquis de longue date par les propriétaires a constitué en 2019 un premier pas considéré par la Cour de justice comme insuffisant. La loi 13030 applique donc une nouvelle majoration unique de 12% supplémentaires pour se conformer aux principes évoqués ci-dessus.

« LE TAUX D'IMPOSITION SUR LA FORTUNE À GENÈVE EST LE PLUS ÉLEVÉ DE SUISSE. IL AVOISINE MARGINALEMENT LES 1%. »

Ensuite et afin de rendre le système pérenne et d'éviter des hausses trop abruptes, une hausse régulière, systématique et annuelle est prévue. Elle est corrélée à la variation de l'indice genevois des prix à la consommation mais plafonnée, pour des raisons de proportionnalité, à 1% par année.

Exceptions

Comme dans la loi actuellement en vigueur, des exceptions sont prévues pour tenir compte de situations particulières.

Les biens dont la valeur fiscale a été estimée (1) par un expert, (2) ensuite d'une transaction, (3) d'une donation ou d'une succession après le 1er janvier 2013 sont exemptés de la hausse de 12%.

La LEFI comble ainsi une importante lacune : alors qu'actuellement, seule la transmission d'un immeuble par voie successorale ou de liquidation du régime matrimonial permet d'éviter une adaptation de sa valeur fiscale – hormis l'indexation à l'indice des prix genevois à la consommation plafonnée à 1% – il en ira désormais de même en cas de donation. Cette mesure est importante, la législation actuelle créant, sans raison, un frein important à la transmission du logement aux héritiers.

Valeur fiscale étrangère

Pour les immeubles sis à l'étranger, la LEFI sort du système actuel qui prend comme estimation la contrevaleur en francs suisses du bien, convertie au jour historique de son achat. Désormais et logiquement, le fisc se basera sur la valeur fiscale du lieu de situation, à l'étranger, qui sera convertie en francs suisses au 31 décembre chaque année. Cette mesure, plus juste, est certainement favorable dans un très grand nombre de cas.

Baisse de l'impôt immobilier complémentaire

Les valeurs fiscales ayant été substantiellement augmentées à raison de 12% linéairement, puis en fonction de l'évolution annuelle de l'indice genevois des prix à la consommation mais limité à 1% l'an, l'impact fiscal pour les propriétaires sera important et peut-être insupportable pour les propriétaires de longue date qui sont, par définition, les plus âgés et qui, de ce fait, ne disposent plus comme revenu que de leur prévoyance.

Afin de limiter cette hausse importante de l'impôt sur la fortune immobilière et d'éviter des situations pénibles, il s'agit d'en limiter l'impact par une baisse de l'impôt immobilier complémentaire. Ainsi, le Grand Conseil a décidé de faire passer le taux de l'impôt immobilier complémentaire pour les immeubles détenus par des personnes physiques et affectés à leur résidence principale à 0,2‰ en lieu et place de 1‰.

Baisse du taux de l'impôt sur la fortune

Le taux d'imposition sur la fortune à Genève est le plus élevé de Suisse. Il avoisine marginalement les 1%.

Cette problématique est récurrente et les ministres des finances successifs de notre canton ont tous constaté et admis que ce taux est un handicap sérieux à la compétitivité de Genève. Ainsi, indépendamment du régime fiscal auquel sera soumise son entreprise, un entrepreneur réfléchira à deux fois avant de s'installer dans le canton de Genève. Respectivement, nombre d'entrepreneurs genevois dont la localisation est un critère essentiel de notre prospérité envisagent malheureusement de quitter le canton.

Afin de diminuer l'impact de la hausse des valeurs fiscales des logements occupés par leur propriétaires – la baisse de l'impôt immobilier complémentaire est utile mais insuffisante – le Grand Conseil a décidé de diminuer de 15% le taux d'imposition sur la fortune.

Cette mesure nous apparait comme indispensable. Elle a d'ailleurs, sur le principe et pour elle-même, été soutenue par le Conseil d'État.

Mise en conformité de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Il s'agit de l'impôt qui frappe les plus-values réalisées lors de la vente des biens immobiliers.

Un taux dégressif s'applique sur la plus-value en fonction de la durée de possession : de 50% si l'on revend son bien au bout de 2 ans à 0% actuellement si on le revend après 25 ans de possession.

Ce dernier taux de 0% ne semble pas en conformité avec le droit fédéral et doit donc obligatoirement être adapté.

La loi dont il est question prévoit de porter le taux d'imposition à 2% après une durée de possession de 25 ans, et ce sans limite dans le temps. Nous considérons cette adaptation de taux raisonnable, notamment en comparaison du taux pratiqué dans d'autres cantons.

INTERVIEW DE ALEXANDRE FALTIN

LEFI : QUEL IMPACT POUR LES PROPRIÉTAIRES GENEVOIS ?

Pour mieux comprendre les enjeux de la loi 13030 soumise au vote le 18 juin prochain, nous avons posé quelques questions à Alexandre Faltin, président de la Commission fiscale de la CGI, avocat, DES en droit fiscal.

En quoi la fiscalité à Genève se distingue-t-elle des autres cantons ?

Alexandre Faltin : Chaque canton connaît des spécificités. À Genève, pour le propriétaire immobilier, on peut relever un certain nombre de charges fiscales non négligeables :

- Les droits de mutation à l'achat y sont parmi les plus élevés de Suisse (3%) ;
- le calcul de la valeur locative y est parmi les plus élevés de Suisse ;
- la valeur fiscale des immeubles locatifs est estimée de manière particulièrement élevée par capitalisation de l'état locatif ;
- le canton prélève un impôt foncier (l'impôt immobilier complémentaire), ce qui n'est pas le cas partout ;
- le taux de l'impôt annuel sur la fortune peut y atteindre des sommets inégalés (taux maximum de 1% alors que, dans les autres cantons, le taux maximum est compris entre 0,1% et 0,8%).

Pourquoi est-il nécessaire de revoir la fiscalité des propriétaires qui occupent leur logement ?

Il y a tout d'abord la question récurrente de l'abrogation de l'imposition d'après la valeur locative. Un projet d'abrogation est à l'examen au Parlement fédéral.

Il y a ensuite la Cour de Justice du canton de Genève qui a estimé que la majoration de 7% de la valeur fiscale des immeubles décidée par le Grand Conseil pour la période 2019 à 2028, lorsque ceux-ci étaient détenus depuis plus de 10 ans par leur propriétaire, était insuffisante pour combler l'inégalité de traitement entre propriétaires de longue date et propriétaires récents. Dans cette affaire, la Cour de justice a estimé que les prix des logements avaient augmenté d'environ 20% au cours des dix années précédentes et a, par voie de conséquence, invité le Grand Conseil à remédier à ce qu'elle a considéré être une inégalité de traitement.

OUI à une fiscalité équilibrée transparente et pérenne

Dans tous les domaines, la perception fiscale doit être équilibrée, socialement juste et acceptable.

Globalement, l'ensemble de ces mesures sont favorables aux propriétaires et à l'ensemble des contribuables genevois. Il en résulte **une économie d'impôts de 100 millions de francs** qui ne péjorera pas les services publics puisque l'excédent comptable 2022 du canton de Genève – après affectation de 605 millions à la réserve budgétaire en lien avec la recapitalisation de la CPEG – s'élève encore à 727 millions de francs !

Notre ministre des finances Mme Nathalie Fontanet commentait l'excédent comptable de la manière suivante : « Genève n'a pas besoin de revenus fiscaux additionnels pour remplir sa mission et ses objectifs. Entre 1990 et 2021, soit une période pendant laquelle la population genevoise a augmenté d'un tiers environ, nos recettes fiscales ont bondi de 147%. N'en déplaise à la gauche, notre fiscalité permet aujourd'hui déjà de répondre efficacement aux besoins de la collectivité et d'assurer le rôle redistributif de l'impôt en tant qu'outil indispensable pour mener à bien nos objectifs en matière de solidarité. »

La loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles (LEFI) L 13030 contribue à pérenniser une fiscalité genevoise équilibrée. Nous recommandons de voter **OUI**. ▲

OUI À UNE FISCALITÉ ÉQUILIBRÉE

www.oui-lefi.ch

« LES BAISSES D'IMPÔTS DE CE PROJET N'ONT RIEN D'EXAGÉRÉ AU REGARD DE LA SITUATION DANS LES AUTRES CANTONS. »

Alexandre Faltin

Enfin, il y a le taux de l'impôt sur la fortune qui reste particulièrement élevé à Genève et qui devrait donc être revu à la baisse.

Pouvez-vous nous expliquer à quoi sert l'estimation de la valeur fiscale et comment elle impacte les impôts ?

La valeur fiscale est utilisée à plusieurs titres, principalement pour l'impôt sur la fortune et pour l'impôt immobilier complémentaire. Pour l'impôt sur la fortune, l'estimation du bien correspond à sa valeur fiscale, sous déduction de l'abattement. Pour l'impôt immobilier complémentaire, c'est également la valeur fiscale qui sert d'évaluation, cette fois-ci sans abattement.

Outre les mesures essentielles prévues par la LEFI du 4 novembre 2022, quelles sont les autres mesures qui vous semblent intéressantes ?

Cette loi comble une importante lacune : alors qu'actuellement, seule la transmission d'un immeuble par voie successorale ou de liquidation du régime matrimonial permet d'éviter une adaptation de sa valeur fiscale, il en ira désormais de même en cas de donation. Cette mesure est importante, la législation actuelle créant sans raison un frein important à la transmission du logement aux héritiers.

Enfin, pour les immeubles à l'étranger, la loi 13030 sort du système actuel qui prend comme estimation la contrevaleur en francs suisses du bien, convertie au jour historique de son achat, ce qui est généralement très défavorable pour le contribuable. Désormais, le fisc se basera sur la valeur fiscale à l'étranger qui sera convertie en francs suisses au 31 décembre, chaque année.

Pourquoi parle-t-on de déséquilibre entre anciens et nouveaux propriétaires ?

La valeur fiscale des immeubles occupés (appartement en PPE, villa) est fixée, à Genève, en fonction du prix d'achat. Ce prix fait périodiquement l'objet de majorations, lesquelles ont été jugées insuffisantes pour les anciens propriétaires (cf. ci-dessus).

La loi 13030 prévoit des hausses et des baisses d'impôts : on peut donc parler d'une réforme équilibrée ?

Les hausses d'impôt sont contenues, contrairement au projet qui avait été présenté par le Conseil d'État, refusé par le Grand Conseil, et qui prévoyait des hausses vraiment très importantes pour certains contribuables propriétaires.

Les baisses d'impôts de ce projet n'ont rien d'exagéré au regard de la situation dans les autres cantons.

Dans cette mesure, on peut parler d'une réforme équilibrée.

Quelles sont les points forts de cette loi ?

Si je ne devais n'en citer que 3 :

- la mise sur pied d'un système qu'on espère pérenne pour l'estimation fiscale des immeubles ;
- une baisse mesurée de l'impôt sur la fortune ;
- la possibilité de donner son bien immobilier à ses enfants, en pleine propriété ou en usufruit, sans coût fiscal exorbitant.

Qui dit baisse de la fiscalité peut vouloir dire baisse des recettes pour l'État ? L'État ne risque-t-il pas de manquer de recettes supplémentaires ?

La baisse de 15% du taux de l'impôt sur la fortune ne signifie pas encore une baisse des recettes pour l'État. Cela va dépendre, d'une part de l'évolution de la fortune des contribuables qui suit dans une mesure importante l'évolution des placements financiers et, d'autre part, du nombre de contribuables fortunés ou avec des gros revenus, qui arriveront dans le canton ou le quitteront.

Quant à la question de savoir si l'État risquera de manquer de recettes supplémentaires, je relève qu'en 2021, le canton enregistrait 1 milliard de revenus fiscaux supplémentaires par rapport au budget. Pour 2022, l'excédent comptable 2022 du canton de Genève – après affectation de 605 millions à la réserve budgétaire en lien avec la recapitalisation de la CPEG – s'élève encore à 727 millions.

Au regard de ces montants, l'effet de ce projet de loi (baisse statique nette des recettes fiscales de l'ordre de 100 millions de francs) nous semble supportable, ce d'autant plus qu'il prévoit un mécanisme d'indexation de la valeur fiscale, qui devrait réduire rapidement ces 100 millions. ▲

AUTRES VOTATIONS CANTONALES DU 18 JUIN 2023

NON À L'IN 185 : AUGMENTATION DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE

Cette initiative souhaite augmenter de 50% le taux de l'impôt sur la fortune (de 1% à 1,5%) sur la part de la fortune dépassant 3 millions de francs. Cette augmentation massive interviendrait alors que Genève est le canton suisse qui taxe déjà – et de loin – le plus lourdement la fortune.

La pression fiscale s'exerçant sur un nombre très restreint de contribuables ne ferait donc qu'augmenter. Une fois encore, il est indispensable de citer les propos de Mme Nathalie Fontanet, notre ministre des finances, pour appréhender l'excédent comptable de l'État de Genève, qui s'élevait en 2022 à 727 millions de francs après affectation de 606 millions à la réserve budgétaire en lien avec la recapitalisation de la CPEG : « Genève n'a pas besoin de revenus fiscaux additionnels pour remplir sa mission et ses objectifs. Entre 1990 et 2021, soit une période pendant laquelle la population genevoise a augmenté d'un tiers environ, nos recettes fiscales ont bondi de 147%.

N'en déplaise à la gauche, notre fiscalité permet aujourd'hui déjà de répondre efficacement aux besoins de la collectivité et d'assurer le rôle redistributif de l'impôt en tant qu'outil indispensable pour mener à bien nos objectifs en matière de solidarité. »

« GENÈVE N'A PAS BESOIN DE REVENUS FISCAUX ADDITIONNELS POUR REMPLIR SA MISSION ET SES OBJECTIFS. »

À cela s'ajoute le fait que l'initiative est mensongère car, contrairement à ce qu'indique son titre, ses effets ne sont pas temporaires. Ils sont même extraordinairement pénalisants, car ils rendent inefficace le bouclier fiscal pourtant adopté en votation populaire en 2011. Alors qu'il empêche une imposition confiscatoire, celle qui va au-delà de 71,5% des revenus !

Nombre de petits propriétaires pourraient être touchés d'une manière très pénalisante.

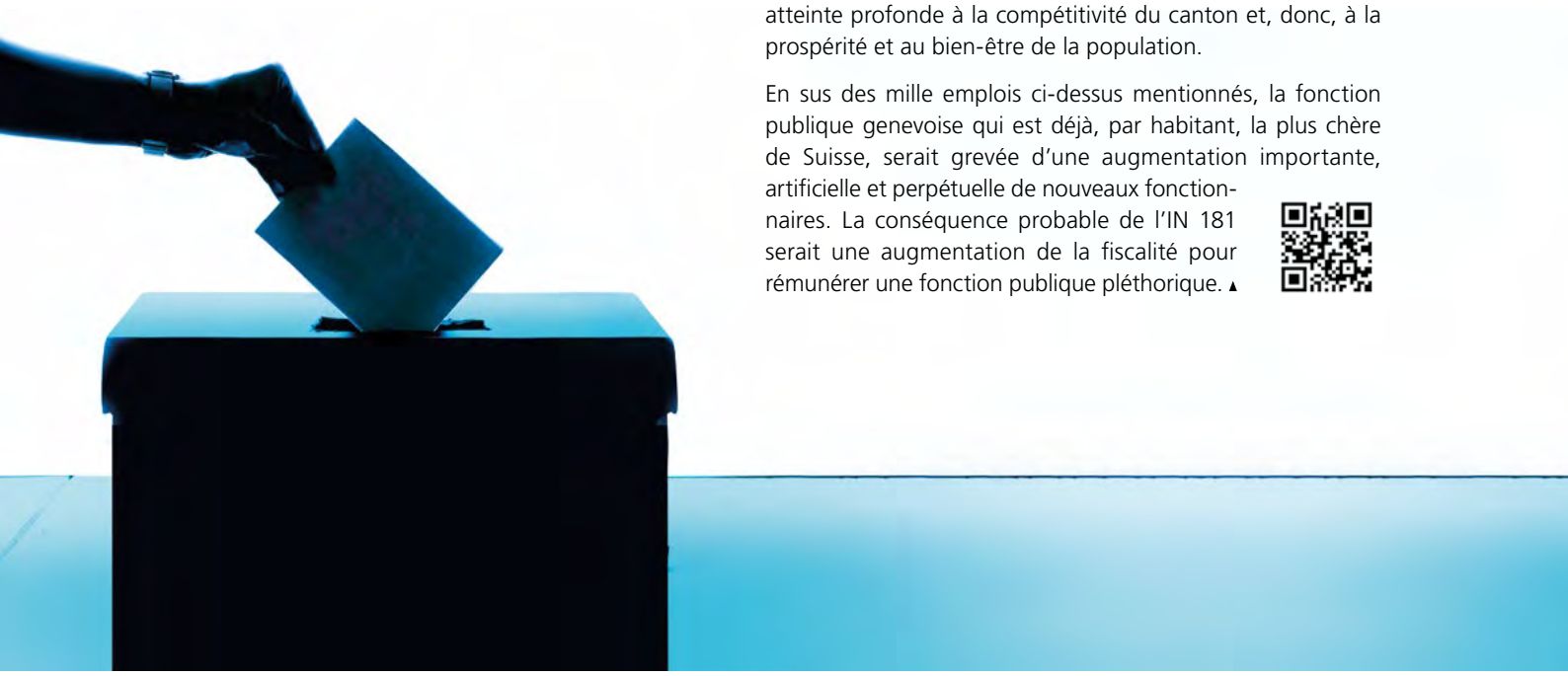
Parmi les autres victimes de cette initiative : les PME genevoises qui sont pourvoyeuses de très nombreux emplois ! L'entreprise entrant dans la fortune des entrepreneurs du canton, ceux-ci seraient très fortement impactés. ▲

NON À L'IN 181 : 1'000 EMPLOIS

Il s'agit, selon le texte de l'initiative, de créer 1'000 emplois dans le secteur public. Ce nombre pourrait varier en fonction du taux de chômage.

« LE PASSAGE À 32 HEURES, SANS RÉDUCTION DE SALAIRE, N'EST PAS SUPPORTABLE POUR LES ENTREPRISES. »

Il est établi à 1'000 emplois pour un taux de chômage de 5%. Au surplus, il s'agit d'inciter le secteur public et les entreprises privées à promouvoir la réduction du temps de travail sans réduction de salaire pour arriver, en 2030, à un horaire de 32 heures pour un temps complet.



Cette proposition est sans aucun effet sur les causes du chômage. Notre canton n'a pas un problème d'emploi avec 400'000 emplois pour 240'000 personnes actives sur notre territoire.

Le passage à 32 heures, sans réduction de salaire, n'est pas supportable pour les entreprises. Il risque de porter une atteinte profonde à la compétitivité du canton et, donc, à la prospérité et au bien-être de la population.

En sus des mille emplois ci-dessus mentionnés, la fonction publique genevoise qui est déjà, par habitant, la plus chère de Suisse, serait grevée d'une augmentation importante, artificielle et perpétuelle de nouveaux fonctionnaires. La conséquence probable de l'IN 181 serait une augmentation de la fiscalité pour rémunérer une fonction publique pléthorique. ▲

VOTATIONS FÉDÉRALES DU 18 JUIN 2023

OUI À L'IMPOSITION MINIMALE SOUHAITÉE PAR L'OCDE

Il s'agit d'une réforme mondiale, discutée au sein de l'OCDE, qui prévoit d'appliquer un taux d'imposition minimal aux groupes d'entreprises atteignant 750 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Si un État n'appliquait pas ce taux fixé à 15%, un autre État pourrait prélever la différence. La mise en œuvre en Suisse de ce projet de l'OCDE garantit la conservation, dans notre pays, des recettes fiscales supplémentaires issues de l'imposition minimale.

Il s'agit d'un gage de stabilité pour les entreprises qui, de surcroît, évitent ainsi des procédures juridiques et fiscales dans d'autres pays. ▲

VOTATIONS EN VILLE DE GENÈVE

OUI AU PLAN DE QUARTIER ACACIAS

Le préavis positif de la Ville de Genève au PLQ Acacias 1 a été attaqué par référendum communal. Les citoyennes et citoyens de la Ville sont donc appelés à se prononcer le 18 juin sur l'acceptation de ce plan de quartier.

S'agissant du volet urbanistique du projet, il faut observer ses lignes forces qualitatives. Ainsi, la remise à ciel ouvert de la Drize est remarquable et utilement complétée par la plantation d'arbres en grand nombre (340). La présence de nombreux espaces publics assez généreux et le fait que 2/3 des espaces sont ouverts aux piétons se conjuguent avec des locaux susceptibles d'accueillir une crèche, une école, des établissements publics et des commerces.

Hormis le pari d'imposer aux 6'500 habitants de disposer d'uniquement une place de parking pour 4 appartements – ratio dont on peut se demander s'il freinera les mises en location – ce quartier est bien pensé.

C'est pour cette raison que notre association y est favorable, non sans relever son point faible : l'absence de mixité sociale. Cela est induit par la loi qui régit le quartier Praille Acacias Vernets telle que modifée en 2018 pour augmenter la proportion de logements sociaux pour l'établir à 62%, tandis qu'aucune PPE en pleine propriété n'est prévue. Ainsi, la qualité de quartier durable est particulièrement mise à mal par ces proportions de logements qui ne correspondent pas à la demande de la population genevoise.

Afin de tenter d'améliorer la situation, nous soutenons les projets de loi qui visent à obtenir une proportion de PPE en pleine propriété et, pour les PPE en droit de superficie, des conditions financières du droit de superficie moins exorbitantes que les actuelles. C'est le moins que l'on puisse faire dans un périmètre dans lequel la présence des propriétaires ou des superficiaires privés est réduite, fort inopportunément, à la portion congrue.

En définitive, c'est la qualité urbanistique du quartier qu'il s'agit de valider par une acceptation du PLQ, tandis que les conditions et le type de logements à réaliser devraient encore être revus. ▲

ÉLECTIONS CANTONALES – DERNIÈRE MINUTE

UN GRAND CONSEIL FAVORABLE À LA PROPRIÉTÉ !

Votre mobilisation a été remarquable, nous vous en remercions chaleureusement. La composition du Grand Conseil, formée en particulier du MCG, de Libertés et justice sociale, du Centre, du PLR et de l'UDC, totalise une large majorité de 68 voix !

Cette majorité est favorable à la propriété et à une fiscalité équilibrée. Gageons que nous entreprendrons des collaborations fructueuses et décisives. Nous pouvons, en particulier, compter sur les neuf candidates et candidats sur onze soutenus par la Chambre qui ont décroché un siège.

Il s'agit, dans l'ordre des résultats, d'Anne Hiltpold (PLR) – que nous espérons voir élue au Conseil d'État le 30 avril 2023 – de Cyril Aellen (PLR), de Diane Barbier-Mueller (PLR), de Jacques Béné (PLR), de Jean-Pierre Pasquier (PLR), de Thierry Oppikofer (PLR), de Christo Ivanov (UDC), de Stéphane Florey (UDC) et de Sébastien Desfayes (Le Centre). Ils vous remercient toutes et tous et ils auront à cœur d'être des relais politiques efficaces et engagés au cours des cinq prochaines années. ▲

VOTATIONS – PRISES DE POSITION CGI

Objets fédéraux

Objet n°1 : Arrêté fédéral sur une imposition particulière des grands groupes d'entreprises

Acceptez-vous l'arrêté fédéral du 16 décembre 2022 sur une imposition particulière des grands groupes d'entreprises (Mise en œuvre du projet conjoint de l'OCDE et du G20 sur l'imposition des grands groupes d'entreprises) (FF 2022 3216) ?

OUI	NON	SANS RÉPONSE
X		

Objet n°2 : Loi sur les objectifs en matière de protection du climat

Acceptez-vous la loi fédérale du 30 septembre 2022 sur les objectifs en matière de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique (LCI) (FF 2022 2403) ?

OUI	NON	SANS RÉPONSE
		X

Objet n°3 : Loi fédérale COVID-19

Acceptez-vous la modification du 16 décembre 2022 de la loi fédérale sur les bases légales des ordonnances du Conseil fédéral visant à surmonter l'épidémie de COVID-19 (Loi COVID-19) (RO 2022 817) ? (sous réserve de l'aboutissement du référendum)

OUI	NON	SANS RÉPONSE
		X

Objets cantonaux

Objet n°1 : IN 181 initiative 1000 emplois

Acceptez-vous l'initiative populaire 181 « Pour la création d'emplois sociaux et écologiques et la réduction de la durée du travail (initiative 1000 emplois) » ?

OUI	NON	SANS RÉPONSE
	X	

Objet n°2 : IN 184 « Pour un congé parental maintenant ! »

Acceptez-vous l'initiative populaire 184 « Pour un congé parental maintenant ! » ?

OUI	NON	SANS RÉPONSE
		X

Objet n°3 : IN185 « Pour une contribution temporaire de solidarité sur les grandes fortunes »

Acceptez-vous l'initiative populaire 185 « Pour une contribution temporaire de solidarité sur les grandes fortunes » ?

OUI	NON	SANS RÉPONSE
	X	

Objet n°4 : Loi constitutionnelle protection dans l'espace numérique

Acceptez-vous la loi constitutionnelle modifiant la constitution de la République et canton de Genève (Cst-GE) (Pour une protection forte de l'individu dans l'espace numérique) (A 2 00 – 12945), du 22 septembre 2022 ?

OUI	NON	SANS RÉPONSE
		X

Objet n°5 : Loi constitutionnelle Droit à l'alimentation

Acceptez-vous la loi constitutionnelle modifiant la constitution de la République et canton de Genève (Cst-GE) (Droit à l'alimentation) (A 2 00 – 12811), du 23 septembre 2022 ?

OUI	NON	SANS RÉPONSE
		X

Objet n°6 : Loi estimations fiscales de certains immeubles (LEFI)

Acceptez-vous la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) (D 3 10 – 13030), du 4 novembre 2022 ?

OUI	NON	SANS RÉPONSE
X		

Ville de Genève

Objet n°1 : Délibération donnant un préavis favorable au PLQ « Acacias 1 »

Acceptez-vous la délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève, du 4 octobre 2022, donnant un préavis favorable au plan localisé de quartier N° 30 052 « Acacias 1 » situé dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV) et délimité au sud-est par la route des Acacias, à l'ouest par la route des Jeunes, à l'est par la rue François-Dussaud et au nord par les rues Viguet, Eugène-Marziano et Adrien-Wyss ?

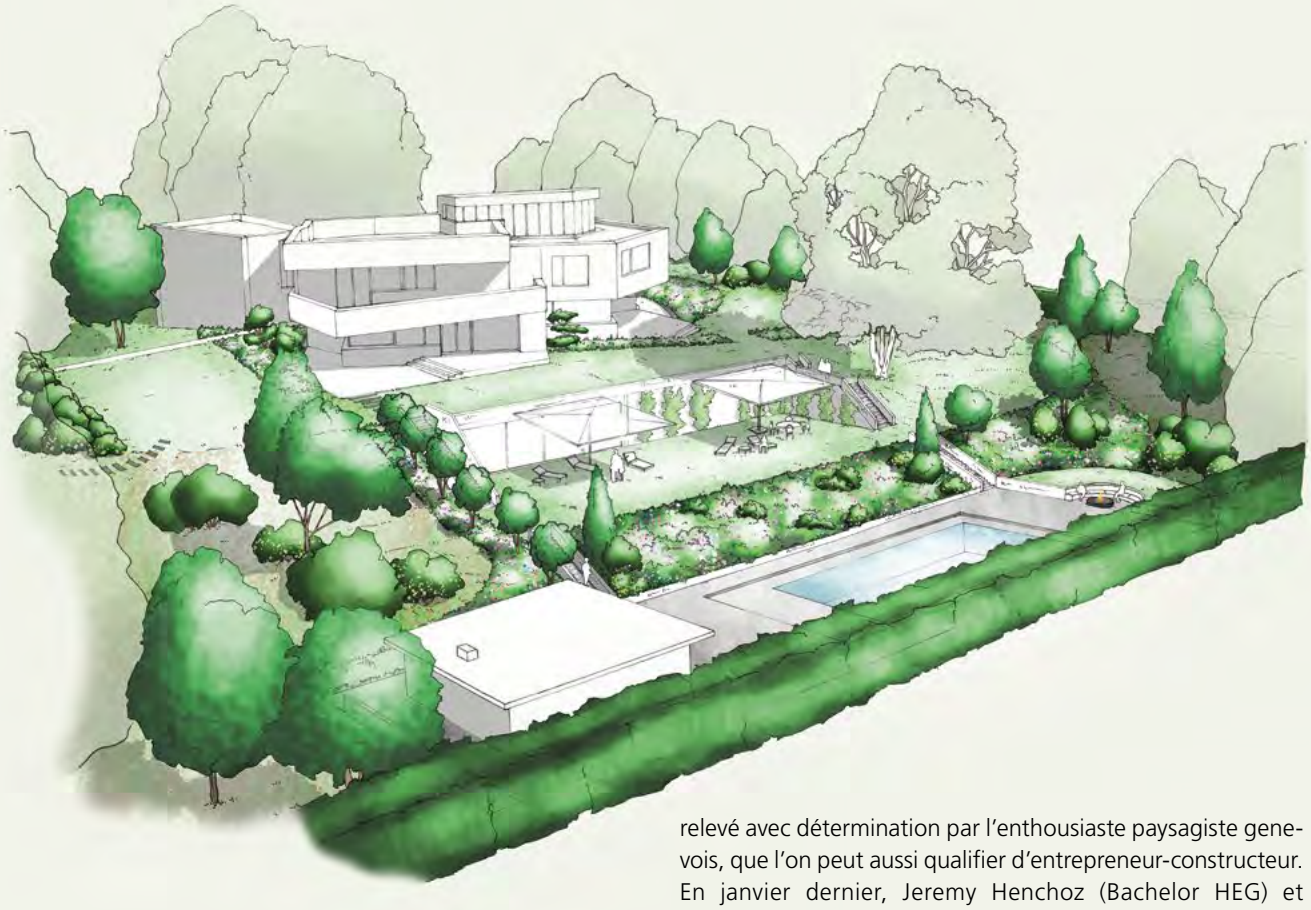
OUI	NON	SANS RÉPONSE
X		

GREEN ART SA, ENTREPRISE GLOBALE DU PAYSAGE

UN JARDIN À VOTRE IMAGE !

Les beaux jours arrivent et il est temps de penser à votre jardin. Qu'il s'agisse de nouvelles plantations, de l'aménagement d'une terrasse ou d'un attique, de mobilier extérieur ou encore d'une pergola bioclimatique ou de murs végétalisés, assurez-vous que l'ensemble soit cohérent et corresponde parfaitement à vos goûts. En optant pour Green Art SA, vous aurez affaire à un seul et même interlocuteur : vous trouverez sous un même toit l'ensemble des prestations et serez accompagné tout au long de votre projet. Découvrez sans plus attendre les deux *showrooms* à la Pallanterie (Vésenaz) ou prenez rendez-vous avec les spécialistes de Green Art.

VÉRONIQUE STEIN



Forte de trente ans d'expérience, la société Green Art SA assure la globalité de votre projet d'aménagement extérieur: étude architecturale et technique, estimation, demande d'autorisation, travaux, entretien… toujours avec la même qualité d'exécution et la parfaite maîtrise des coûts et des délais impartis. Bien entendu, il est possible de solliciter l'entreprise pour un service ou une étape du projet uniquement. L'équipe de Green Art SA se tient à disposition des propriétaires pour que leur jardin devienne un lieu d'exception où il fait bon vivre.

Une expérience complète de l'environnement extérieur

À la tête de Green Art – qui compte aujourd'hui 42 collaborateurs, une personnalité bien connue du monde de l'architecture paysagère : Gilbert Henchoz. Ce dernier a dirigé pendant une trentaine d'années le réputé bureau Gilbert Henchoz Architectes paysagistes. Depuis 2021, il a recentré ses fonctions autour de Green Art SA, sa société d'entreprise globale qui couvre plusieurs pans d'activités et s'adresse exclusivement aux particuliers. Un nouveau défi relevé avec détermination par l'enthousiaste paysagiste genevois, que l'on peut aussi qualifier d'entrepreneur-constructeur. En janvier dernier, Jeremy Henchoz (Bachelor HEG) et Marc Voisin (architecte-paysagiste HES-SO) ont été nommés associés, des collaborateurs qui apportent un dynamisme renouvelé à la structure. À noter qu'au sein du bureau, le secteur *Landscape Architects* est entièrement dédié aux prestations d'études, avec, à son actif, des mandats sur les cantons de Genève et Vaud, ainsi qu'à l'étranger.

Afin de rendre l'expérience Client plus complète, Green Art SA a consacré un vaste espace, soit deux *showrooms*, à la présentation de mobilier *outdoor* haut de gamme, des produits sélectionnés pour leur qualité et leur design exceptionnels. Vous trouverez ainsi divers modèles de barbecues-grills, des cuisines d'extérieur, des meubles, mais aussi des articles de décoration et des œuvres d'art. Ces objets ne manqueront pas de sublimer votre jardin, terrasse ou attique ! Des conseillères sont présentes sur place pour vous accompagner, du choix initial jusqu'à la livraison et l'installation du mobilier. Elles peuvent également vous rencontrer à domicile, dans votre environnement personnel, pour mieux cerner votre style et vos envies.

Parmi les collections contemporaines proposées, on trouve des marques telles que Paola Lenti, B&B Outdoor, Tribù, Roda, Kettal, pour n'en citer que quelques-unes. Un *corner* est dédié à Big Green Egg, des appareils de cuisson au design unique, qui permettent de griller, fumer, rôtir, mijoter, cuire le pain et les pizzas à la perfection. Plus loin, on admire les produits Ofyr, sculptures à la fois braséros et planchas, destinées à apporter chaleur et convivialité au sein de votre jardin. Quant aux propriétaires qui souhaitent installer une cuisine d'extérieur, ils seront également comblés, avec de nombreuses propositions dont les fameuses « kitchen in a cupboard » de la marque allemande Cubic Outdoor Living, mais également Röshults, Steel in Cuccine, Sachi. Quelles que soient les options privilégiées, avec Green Art vous aurez un jardin clef en main, qui ne ressemble en rien à celui du voisin.

Des projets « cousus main »

Suivant sa volonté de personnaliser chacun des projets, Green Art a choisi Paola Lenti comme marque phare, une référence internationale dans le monde du design, en particulier du mobilier d'extérieur. Cette créatrice, basée en Italie et qui dispose de sa propre fabrique, travaille avec une large palette de matériaux et coloris (280 teintes à choix). Le client peut ainsi commander la table, le canapé, le tapis ou les poufs de ses rêves. Les objets, dotés d'une touche design et écologique (utilisation notamment de la corde de bateau et de PET recyclé), se démarquent par leur grande originalité.

Dans l'espace d'exposition est également installée une pergola bioclimatique en aluminium « Renson ». Ce type de structure – qui remporte actuellement un franc succès – constituera un agréable prolongement de votre habitat. Il vous permettra de profiter de la vie au grand air toute l'année, quelle que soit la météo, tout en restant protégé. Vous pourrez orienter les lames dans la position idéale; pratiques et élégantes, ces pergolas s'intègrent aux constructions existantes ou neuves. Le confort d'un espace douillet au cœur de la nature ! À Genève et dans l'Arc lémanique, Green Art SA s'occupera de tout, de la demande d'autorisation à l'installation de la pergola.

Sans oublier les parois et murs végétalisés, ces jardins verticaux qui agrémentent désormais de nombreux espaces de vie ou de travail, mais aussi certains lieux de passage (gares, aéroports, commerces, etc.). Depuis 2011, Green Art – précurseur dans ce domaine en Suisse – crée et entretient des murs végétalisés, qui se déclinent en versions plantes vivantes ou stabilisées (végétaux figés ne nécessitant aucun entretien).

Enfin, comme son nom l'indique, chez Green Art, nature et art font bon ménage: en 2022, l'entreprise a d'ailleurs été sélectionnée pour réaliser l'œuvre « Glen » de l'artiste américain Meg Webster à Artgenève (Palexpo). Conçue pour améliorer la compréhension des écosystèmes de la terre, cette œuvre d'art circulaire en terrasses accueille des plantes et des fleurs. Une installation qui démontre, une fois de plus, l'approche holistique de Green Art qui sait conjuguer végétaux et divers matériaux, créant ainsi des passerelles entre plantations, mobilier et éléments de décoration. ▲

Jeremy Henchoz, Gilbert Henchoz et Marc Voisin, les trois associés de Green Art

Green Art SA
Atelier de Landscape Architects
43, route d'Hermance – 1222 Vésenaz
Tél.: 022 860 84 90 – info@greenartsa.com
www.greenartsa.ch

Showrooms
152 B, route de Thonon – 1222 Vésenaz
Tél.: 022 860 84 92 – showroom@greenartsa.com
Ouvert du lundi au samedi, de 9h à 18h
www.green-art-le-showroom.ch

ACHETER UN BIEN IMMOBILIER EN COUPLE

Lorsqu'un couple souhaite acquérir un logement, se pose alors la question du rapport de droit lié à l'inscription au registre foncier. Dans cet article, nous vous présentons les deux modèles courants et leurs effets juridiques.

Mascha Santschi Kallay
Dr. en droit, avocate, Meggen

Roland Pfäffli
Prof. Dr. en droit, notaire, Thoune

Il y a soixante ans, lorsqu'un couple marié achetait un logement, on inscrivait systématiquement l'époux comme unique propriétaire dans le registre foncier, et ce même si l'épouse avait investi des fonds propres dans le bien-fonds. En cas de décès, l'étude de la situation patrimoniale s'avérait bien souvent épineuse. Aujourd'hui, les époux acquièrent en principe leur bien ensemble, et figurent donc tous deux comme propriétaires dans le registre foncier.

UNE QUESTION ?
Les notaires genevois vous accompagnent et vous conseillent
www.notaires-geneve.ch

L'achat en copropriété

Généralement, les époux achètent leur bien-fonds en copropriété. Dans ce cas, les parts sont, en principe, déterminées en fonction des fonds propres investis par chaque conjoint, donc pas forcément par moitiés. Le registre foncier mentionne la part de copropriété sous forme de quote-part.

Exemple :
Copropriété
1. Steiner Felix à 1/3
2. Steiner-Kuhn Ruth à 2/3

Fondamentalement, chaque copropriétaire dispose des droits et des obligations inhérents à un propriétaire (unique) pour sa propre quote-part. Il peut vendre sa part ou la mettre en gage à sa guise. À l'inverse, sa part peut aussi être mise en gage dans le cadre d'une procédure de poursuite. Si l'un des copropriétaires vend sa part, la loi accorde toutefois à l'autre un droit de préemption. S'agissant d'un logement familial, la vente – ou la mise en gage – d'une part est rarement considérée comme la première option envisagée. En cas de prêt hypothécaire garanti par une cédule hypothécaire, celui-ci grève toujours l'immeuble dans son ensemble. Dans ce cas, les deux époux sont solidairement responsables du prêt. Autrement dit, chacun d'entre eux répond de la somme totale de l'emprunt.

Décès survenant dans un cas de copropriété

En cas de décès de l'un des époux, sa part de copropriété est transmise à ses héritiers. En supposant que le couple a deux enfants, l'inscription au registre foncier comporte alors les éléments suivants :

Copropriété
1. Communauté des héritiers de Felix Steiner à 1/3
- Steiner-Kuhn Ruth
- Steiner Hugo
- Vollenweider-Steiner Maja

2. Steiner-Kuhn Ruth à 2/3

La dette hypothécaire du défunt passe à ses héritiers, lesquels sont désormais responsables solidairement avec la conjointe survivante. Le transfert du bien en propriété exclusive de l'épouse survivante requiert un contrat de partage successoral qui suppose le consentement de tous les héritiers.

En présence d'héritiers mineurs, l'autorité de protection de l'enfant et de l'adulte doit donner son accord, suite à quoi la conjointe survivante devient la propriétaire unique et doit, à ce titre, supporter seule la dette hypothécaire.

L'achat en société simple

Au lieu de fonder une copropriété, les époux peuvent également se constituer en société simple (art. 530 CO) pour l'achat de leur immeuble. Il s'agit purement et simplement d'un contrat, d'autant qu'une société simple ne fait pas l'objet d'une inscription au registre du commerce.

Exemple :
Société simple
1. Steiner Felix
2. Steiner-Kuhn Ruth

Dans cet exemple, on est en présence d'une propriété commune ; il n'existe donc pas de quote-parts et il n'est pas possible de mettre en gage des parts comme avec la copropriété. L'apport de chaque conjoint n'est pas mentionné dans le registre foncier. Sauf convention contraire entre les époux, le bien appartient de manière égale aux deux parties. La vente et la mise en gage de l'immeuble sont soumises au consentement des deux époux. La sûreté hypothécaire porte sur la totalité de l'immeuble, les époux étant solidairement responsables de l'emprunt.

Décès survenant dans un cas de société simple

En cas de décès de l'un des époux, la société est dissoute et le conjoint survivant doit conclure un accord de partage avec les héritiers du défunt pour l'attribution du bien-fonds. Il est possible de prévoir une clause dans le contrat de société simple – et c'est là son avantage – stipulant qu'en cas de décès, le conjoint survivant devient automatiquement propriétaire unique du bien, et ce sans que les héritiers ne doivent être inscrits au registre foncier ou n'aient besoin de donner leur accord.

De ce fait, le conjoint survivant n'est pas tributaire de l'approbation de l'autorité de protection de l'enfant et de l'adulte dès lors qu'il existe des héritiers mineurs et peut disposer sans délai du bien en tant que propriétaire exclusif. Il devient également seul responsable du prêt hypothécaire.

Il va de soi que les droits des héritiers réservataires doivent également être préservés dans ce cas de figure. Cependant, ces droits se limitent aux créances (à rembourser) et ne portent pas sur le bien-fonds lui-même.

L'importance d'un conseil

En fonction de la situation personnelle ou familiale, il peut en outre être judicieux pour les époux de prendre des mesures similaires à celles garanties par la société simple en changeant de régime – par le biais d'une convention de communauté de biens – s'appliquant à l'ensemble du patrimoine, y compris aux autres valeurs patrimoniales (par ex. entreprise, épargne, etc.). Des clarifications approfondies sont nécessaires pour déterminer la forme de propriété qui se prête le mieux à chaque cas. Une obligation de renseigner les parties incombe au notaire qui rédige l'acte authentique de vente du bien.

Un conseil est également indispensable lors d'une acquisition immobilière en concubinage, laquelle, n'étant pas soumise au droit matrimonial, fait l'objet de dispositions distinctes. ▲

atelier-zuppinger.ch
La gestion PPE
L'art de fédérer
toutes les voix
L'immobilier de demain
Depuis cinq générations
GRANGE
&CIE
grange.ch

BERTRAND PICCARD

INTERVENANT À NOTRE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le 16 mai prochain se déroulera notre 103e Assemblée générale, au Théâtre de l'Espérance. Nos membres y sont conviés par un carton d'invitation qui leur est directement adressé.

Christophe Aumeunier

©SOLAR IMPULSE – JEAN REVILLARD – REZO.CH

Explorateur en série, psychiatre et ambassadeur des technologies propres alliant innovation et aventure pour relever les grands défis de notre temps.

Cette double identité de médecin-psychiatre et d'explorateur fait de lui une voix écoutée par les plus grandes institutions qui le considèrent aujourd'hui comme un leader d'opinion sur les thèmes de l'innovation et du développement durable.

La Chambre genevoise immobilière a l'honneur de recevoir le docteur Bertrand Piccard. En lui demandant d'intervenir lors de notre Assemblée générale, les membres du Comité ont souhaité réitérer l'engagement fort de notre association dans les réflexions à poursuivre pour mener la transition énergétique.

En effet, les objectifs à atteindre deviennent très clairs. Au niveau cantonal selon le nouveau règlement sur l'énergie avec un indice de dépense de chaleur de 450 MJ/m^2 et une indépendance souhaitée aux énergies fossiles pour chauffer. Au niveau fédéral avec les projets qui demandent d'atteindre des émissions zéro carbone en 2050. Les questions ouvertes autour de la manière d'atteindre ces objectifs tant au niveau technique que financier, ne trouvent pour le moment, pas de réponses adéquates.

Les politiques ont préféré, de longue date, s'en tenir aux déclarations relatives aux objectifs plutôt que d'empoigner le dossier et formuler des solutions pragmatiques et réalistes.

Cela tombe bien. Le docteur Bertrand Piccard, dans un troisième tour du monde – après celui en ballon et celui réalisé avec l'avion Solar Impulse – souhaite apporter aux décideurs politiques et économiques 1'000 solutions efficientes pour protéger l'environnement de façon rentable.

Nous nous réjouissons de vous recevoir nombreux à cette occasion afin de profiter de la vision de notre hôte d'honneur tendant à considérer l'écologie sous le prisme de la rentabilité économique. ▲

JURISPRUDENCES RÉCENTES

Géraldine Schmidt

RÉSILIATION IMMÉDIATE D'UN BAIL – DIFFÉRENCE ENTRE SOUS-LOCATION ET HÉBERGEMENT DE PROCHES

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 3 janvier dernier (4A_521/2021), un contrat de bail est conclu entre un bailleur et un couple marié pour un appartement de 4 pièces. Quelques années après le décès de l'épouse locataire, son conjoint a accueilli sa fille, son époux et ses enfants dans l'appartement loué. Ultérieurement, un nouveau bail a été établi aux noms du couple marié (les locataires de base).

Une clause contractuelle prévoyait que toute sous-location devait être autorisée par le bailleur et que le prêt à usage était interdit. Ce contrat a été signé par le locataire initial et par sa fille, qui a inscrit le nom de sa mère décédée. Après avoir constaté que le nom d'une famille figurait sur la boîte aux lettres à côté de celui du locataire initial, la bailleresse a, par courrier du 11 février 2019, imparti un délai de trente jours au locataire pour mettre un terme à la sous-location de l'appartement à sa fille, intervenue sans son consentement, en l'informant qu'à défaut, le bail serait résilié avec effet immédiat.

La bailleresse a procédé à la résiliation du bail par avis du 18 mars 2019 pour le 30 avril 2019. Cette résiliation a été contestée, le locataire sollicitant son annulation et, subsidiairement, une prolongation de son bail. Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace ce congé, en retenant que la bailleresse n'avait pas démontré que les conditions de la sous-location seraient abusives, que le locataire continuait à occuper l'appartement avec sa fille et sa famille, qu'il n'y avait pas de suroccupation du logement et que la sous-location partielle ne présentait pas d'inconvénients majeurs pour la bailleresse. Ce jugement a été confirmé par la Cour de justice genevoise, laquelle a ajouté que l'utilisation de l'appartement constituait de l'hébergement et non une sous-location et que, même à admettre une sous-location, le manquement du locataire n'était pas suffisamment grave pour justifier une résiliation immédiate. Un recours a été formé au Tribunal fédéral.

Notre Haute Cour a procédé à une analyse de l'obligation d'entretien d'un enfant majeur en lien avec un contrat de bail et a considéré que lorsque la fille est venue dans l'appartement pour l'occuper partiellement, en convenant d'une répartition de loyer entre elle et son père, elle a conclu un contrat visant à occuper partiellement le logement à titre onéreux et c'est donc bien un contrat de sous-location pour une durée déterminée qui a été conclu. Reste donc à déterminer si la bailleresse disposait d'un motif valable pour s'y opposer. Notre Haute Cour a considéré qu'aucune suroccupation ne pouvait être retenue dans le cas d'espèce, cinq personnes vivant dans 3 chambres, que le locataire continuait de vivre dans l'appartement et qu'il n'y avait donc pas substitution déguisée de locataire et qu'il ne commettait dès lors pas d'abus de droit. Le recours a donc été rejeté. ▲

SUITE À UNE RÉSILIATION DE BAIL POUR DÉFAUT DE PAIEMENT, JUSQU'À QUAND LE LOCATAIRE PEUT-IL DEVOIR S'ACQUITTER DE LOYERS ?

Dans l'arrêt de la Cour de Justice (ACJC/1469/2022) du 14 novembre 2022, un contrat de bail est conclu en mars 2013 pour une arcade commerciale à Genève. Un bail préexistant portant sur une place de parking liait les parties depuis quelques années déjà. Suite à un défaut de paiement du loyer, le contrat de bail est résilié pour le 31 décembre 2018. Les locaux sont finalement restitués en avril 2020. La bailleresse a entrepris des démarches pour relouer l'arcade, sans succès durant plusieurs mois. Aussi, par requête du 7 juillet 2020, elle a formé une demande en paiement contre la locataire en concluant au paiement de plus de 35 000.– francs au titre des indemnités pour occupation illicite des mois de mars 2019 à juillet 2020. En substance, la bailleresse expliquait que la locataire demeurait responsable de ses obligations contractuelles jusqu'à la prochaine échéance contractuelle. La régie avait tout mis en œuvre pour relouer les locaux, en vain. Le Tribunal des baux et loyers donne raison à la bailleresse et la locataire forme appel du jugement.

Dans son arrêt, la Cour de justice rappelle en premier lieu le droit du bailleur de réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux lorsque le locataire ne quitte pas les locaux à la fin du bail. La Cour rappelle aussi que « lorsque le locataire donne lieu, par sa faute, à la rupture prématurée du bail, il est tenu d'indemniser le bailleur pour le dommage qu'il lui a causé. Le dommage auquel peut prétendre le bailleur comprend notamment le loyer échu entre le départ du locataire et la relocation de la chose ou, si la chose n'est pas relouée, jusqu'à la première échéance pour laquelle le locataire aurait pu résilier le bail ». Finalement, la Cour a également rappelé le principe selon lequel il appartient au bailleur de limiter son dommage en effectuant des démarches pour relouer son bien. Sur ce point, la Cour a considéré que la bailleresse n'avait pas suffisamment prouvé avoir effectué des recherches dès lors que la fréquence des annonces publiées n'était pas alléguée. Aucun témoin n'avait en outre été auditionné pour prouver les recherches de la bailleresse.

Dès lors, il a été retenu que la bailleresse n'avait pas pris toutes les mesures nécessaires à la diminution de son dommage et qu'elle ne pouvait ainsi pas prétendre à sa réparation équivalente aux loyers qu'elle aurait touchés si le bail n'avait pas été résilié de manière anticipée. La Cour de justice a ainsi condamné le locataire à payer le solde de l'indemnité pour occupation illicite du mois de mars 2019 mais a cassé le jugement pour le surplus. Un recours est pendant au Tribunal fédéral et nous espérons que cet arrêt sera réformé. ▲

QUALITÉ ET FIABILITÉ
LE CHOIX DES GRANDES MARQUES
SERVICE APRÈS-VENTE TOUTES MARQUES
JOHN DEERE STIHL KÄRCHER SABO

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

RS RAFAEL STORES
STORES - VITRERIE - MIROITERIE
Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE
T. +41 22 525 25 66
info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch
RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!

eero GRIESSER Regazzi somfy VELUX
RUFALEX warema MHZ weinor woundwo NEVA

AGENDA COURS ET SÉMINAIRES 2023

16 mai 2023	Séminaire immobilier	Réemploi des matériaux dans les rénovations/ constructions : Perspectives et futures obligations
22 mai 2023	Module de formation juridique 8	Procédure
5 juin 2023	Module de formation juridique 9	Courtage
8 juin 2023	Sprints de l'immobilier	1re manche
26 juin 2023	Conférence	Rendez-vous de la jurisprudence 2023
31 août 2023	Immoénergie	Approche technique
31 août 2023	Séminaire immobilier	Technique

INSCRIPTIONS
En ligne sur
www.cgiconseils.ch/formations
ou scannez le QR code
pour y accéder directement

LA PEPINIERE OUVRE SES PORTES !

10 · 11 · 12 · 13 mai à Satigny

Entrée libre · 10 % de rabais sur les plantes en stock
Animations & foodtruck le samedi
Détails en ligne jacquet.ch

BIOSUISSE · Entreprise B Certifiée · GENÈVE RÉGION TERRE AVENIR

LA PEPINIERE · Jacquet SA
Ch. de la Vieille-Servette 4 · 1242 Satigny GE
+41 22 753 21 91 · pepiniere@jacquet.ch

jacquet.ch

LA PEPINIERE

KI VA BIEN

Spécialiste du sur-mesure

DÉJÀ 10 ANS À VOTRE SERVICE !

LA VRAIE QUALITÉ AU PRIX JUSTE !

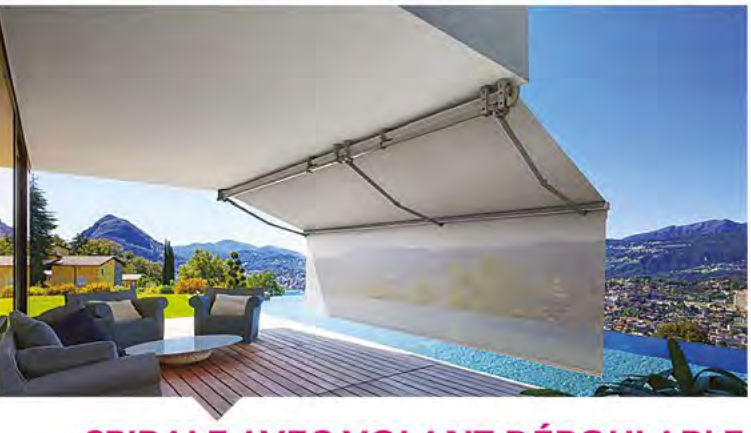
Entreprise Suisse

info@kivabien.ch · Tél. 022 930 82 61 · **stores.kivabien.ch**

NOUVEAU : CRÉEZ VOTRE STORE TOILE EN LIGNE ! stores.kivabien.ch

JUSQU'AU 30 MAI 2023

POUR L'ACHAT D'UN STORE TOILE DE TERRASSE MOTORISÉ
LA POSE OFFERTE POUR 1 CHF*
AUTOMATISME VENT/SOLEIL OFFERT POUR 1 CHF**



SPIRALE AVEC VOLANT DÉROULABLE

Store toile semi-coffre à bras articulés.
Volant déroulable dans la barre de chute du store hauteur 150 cm.

VOLETS ROULANTS PHOTOVOLTAÏQUES

MOUSTIQUAIRES SUR-MESURE

VOTRE STORE SUR MESURE INSTALLÉ SOUS 5 SEMAINES*

COUPON-RÉPONSE à renvoyer à KIVABIEN, Stor4pros SA

Route des Moulières, 5 – CH-1242 Satigny ou par e-mail: info@kivabien.ch

☐ OUI JE SOUHAITE PROFITER DE L'ACTION STORES

Je demande une étude gratuite sans engagement sur:

- ☐ Volets à rouleaux
- ☐ Volets alumunium
- ☐ Motorisation et Automatisation
- ☐ Entretiens et Réparations
- ☐ Changements de toiles
- ☐ Stores de vérandas
- ☐ Stores toiles
- ☐ Stores intérieurs
- ☐ Stores coupe-vent
- ☐ Stores à lamelles
- ☐ Stores Velux
- ☐ Moustiquaires
- ☐ Pergolas

Nom: ..... Prénom: .....

Adresse: .....

Code postal: ..... Ville: .....

E-mail: ..... Natel: ..... Tél.: .....

Les informations enregistrées sont réservées à l'usage de Stor4Pros et ne peuvent être communiquées.

*INSTALLATION STANDARD, NE NÉCESSITANT AUCUN APPAREIL DE LEVAGE, NI DE SUPPORTS AVEC UN ACCÈS DE PLAIN PIED, UNIQUEMENT POUR LES PARTICULIERS ET UNIQUEMENT CANTON DE GENEVE. **OFFRE VALABLE UNIQUEMENT SUR L'ACHAT D'UN STORE TOILE COFFRE MOTORISÉ RADIO. OFFRES RÉSERVÉES AUX PARTICULIERS, NON RÉTROACTIVES ET NON CUMULABLES ENTRE ELLES NI AVEC D'AUTRES PROMOTIONS.POUR UNE INSTALLATION CLASSIQUE, SIMPLE, CONTRE UN SUPPORT EN DUR NE NÉCÉSSITANT AUCUNE ADAPTATION NI CALLAGE, NI APPAREIL DE MANUTENTION NI DE LEVAGE. SUR UN LIEU DE PLEIN PIED FACILE D'ACCÈS. OFFRE VALABLE JUSQU'AU 30 MAI 2023, DANS LA LIMITE DES STOCKS DISPONIBLES.

OUI-lefi.ch

Notre logement, c'est toute notre vie

C. Aumeunier, Rotisserie 4, cp. 1211 GE3

OUI à la LEFI

le 18 juin

Une imposition équilibrée des propriétaires qui habitent leur logement

Vert'libéraux. Canton de Genève

Le Centre Genève

MCG www.mcge.ch

PLR Les Libéraux-Radicaux Genève

UDC