

immoscope

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

– MAGAZINE 176 JUIN 2023

Les lieux historiques de Genève

LES PARCS GENEVOIS

STÉPHANE PENET
PRÉSIDENT DE LA CGI

UN PAV DURABLE
GRÂCE À LA PPE



CGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

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

> Diverses possibilités de
location dès CHF 220.-

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

info@cgiconseils.ch



Éditorial

Chère Anne: bon vent!

C'est le 1^{er} novembre 2006 que tu as commencé à travailler à la Chambre en qualité de titulaire du brevet d'avocate. Immédiatement, ce poste t'a convenu et ton énergie et tes compétences ont largement profité aux nombreux propriétaires que tu as défendus et conseillés avec une grande intelligence.

Très rapidement, tu es devenue une collègue appréciée par toutes les collaboratrices et collaborateurs de notre secrétariat, de nos commissions et comités et de nos membres. Tu es une personnalité incontournable dans l'évolution de la CGI. Tu t'es investie sans compter. Répondre à notre permanence juridique à de petites questions qui font le quotidien des propriétaires était aussi important que de mener des réflexions de fond stratégiques qui ont mobilisé, par exemple, ton extrême connaissance du droit du bail.

C'est sans hésitation qu'en 2009, tu as accepté de devenir secrétaire générale adjointe et ainsi d'effectuer de très nombreuses auditions par devant les commissions du Grand Conseil que j'avais alors intégré.

Tu es issue d'une famille où la politique a toujours tenu une grande place: ton père Pierre a été maire de Carouge de nombreuses années et ton frère Hugues a été conseiller national. Tu as la politique chevillée au corps. C'est ainsi que tu es devenue membre de l'exécutif de Carouge en juin 2015, ce qui correspondait à tes aspirations profondes et a, un peu, bouleversé notre organisation puisque ton plein temps est passé à un 30%. Qu'importe, tu as démontré que tu avais trouvé un équilibre entre tes intérêts personnels et professionnels en administrant avec brio Carouge et en redoublant d'activités en notre secrétariat. Combien de séminaires de qualité, combien d'avis de droit, combien de prises de position as-tu réalisés? Ton efficacité est redoutable, mais n'a d'égale que ton humilité et ton caractère agréable. Nous avons, toutes et tous, formé une équipe du tonnerre!

Au nom de toute l'équipe du secrétariat, de notre Comité et de nos membres, je te félicite pour ta fantastique élection au Conseil d'Etat et te souhaite, chère Anne: bon vent!

CHRISTOPHE AUMEUNIER
Secrétaire général

sommaire

02 LES PARCS GENEVOIS,
POUMONS VERTS DE LA VILLE

08 UN PAV DURABLE
GRÂCE À LA PPE

10 STÉPHANE PENET
PRÉSIDENT DE LA CGI

12 RETOUR SUR
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

16 RAFRAÎCHIR
SA MAISON

20 CÉDULE
HYPOTHÉCAIRE

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

LES PARCS GENEVOIS, POUMONS VERTS DE LA VILLE

Lorsque les beaux jours pointent le bout de leur nez, Genevois et Genevoises aiment retrouver les nombreux poumons verts qui ponctuent leur ville. Près de 60 espaces verts publics sont répartis sur les deux rives, faisant de Genève la « cité des parcs ». Lumière sur l'histoire et les charmes de quelques-uns d'entre eux.

AUTEURS: ANN-CHRISTIN NÖCHEL ET PASCAL VISCARDI
PHOTOS: MAGALI GIRARDIN

« Genève dispose de l'un des taux de verdure les plus élevés au monde », relève l'historien genevois Arnaud Bosch. Il est vrai que 20% du territoire municipal de la ville est occupé par plus de 60 espaces verts publics, ce qui représente 310 hectares répartis sur les deux rives. Ces havres de paix offrent aux habitants et aux visiteurs l'occasion de se ressourcer hors de l'agitation urbaine. En plus d'être des lieux de détente très prisés, les parcs ont de multiples fonctions et recèlent de trésors, fruits d'une histoire ancienne bien conservée.

Des promenades privées aux parcs publics

Beaucoup de parcs sont en fait d'anciens domaines privés. Un grand nombre d'entre eux ont été acquis par la Ville, mais certains lui ont été légués dès le XIX^e siècle par des familles. Arnaud Bosch rappelle qu'avant la Réforme, le territoire genevois était divisé en paroisses, lesquelles possédaient de nombreuses terres et des maisons. « Lors de la Réforme, tous ces biens ont été saisis par l'Église protestante. Elle les a ensuite réattribués, à la fin du XVI^e, début du XVII^e siècle, aux grandes familles protestantes du coin. »

La plupart des domaines, comme celui de La Grange, avaient un usage agricole. Mais d'autres ont rapidement évolué pour devenir le lieu de promenades privées réservées à la bourgeoisie. « Elles étaient un but en soi pour se montrer, associées à un certain prestige. » Le terme de parc est quant à lui apparu plus tard, lorsque les promenades ont été ouvertes au public. Selon Arnaud Bosch, le premier parc de Genève serait l'actuelle promenade de La Treille, aussi appelée la Provence de Genève. « Les gens ne s'y rendaient pas seulement pour se montrer, mais aussi pour s'aérer. » L'historien n'est donc pas vraiment d'accord avec l'idée répandue selon laquelle le premier parc genevois serait celui des Bastions, précisant que celui-ci « était d'ailleurs tout d'abord un jardin botanique ». La partie agréments, aux Bastions, ne viendra que plus tard, à partir des années 1820-1830, « lors du réaménagement des fortifications ».

C'est aussi à cette période que les parcs vont s'ouvrir au public. Quelques jardins – comme celui des Bastions – vont être aménagés à la française, mais beaucoup d'autres le seront à l'anglaise. « Au XVIII^e siècle, lorsque les parcs étaient encore privés, le tourisme anglais était très à la mode. » Aujourd'hui, les espaces verts de la Ville sont gérés de façon écologique et la biodiversité y est favorisée.



Parc des Eaux-Vives

« 20% DU TERRITOIRE MUNICIPAL DE LA VILLE EST OCCUPÉ PAR PLUS DE 60 ESPACES VERTS PUBLICS, CE QUI REPRÉSENTE 310 HECTARES RÉPARTIS SUR LES DEUX RIVES. »

Arnaud Bosch

N. BRIGHENTI S.A.

vosre spécialiste en matière de vidange

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



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

« LE PARC MON REPOS EST PARTICULIÈREMENT PRISÉ POUR SON AMBIANCE ROMANTIQUE, SES ARBRES CENTENAIRES ET SES VUES PANORAMIQUES SUR LE LÉMAN. »



Parc Mon Repos



Parc Bertrand

D'autres arbres centenaires peuplent le parc Trembley : des chênes, des séquoias et des cèdres, dont un cèdre du Liban qui est l'un des plus vieux de la ville. Des ormes, des pins noirs d'Autriche et des milliers de jonquilles se coloriant au printemps viennent sublimer le tout et sont particulièrement appréciés des visiteurs. Sur la rive gauche, un autre parc, presque deux fois plus grand que celui des Bastions, offre une très grande variété d'arbres : il s'agit du parc Bertrand. Au milieu de celui-ci, une allée de saules borde un étang. Mais on y trouve également des platanes, des bouleaux de l'Himalaya, des tilleuls, des marronniers d'Inde et même un calocèdre.

Un panorama idyllique sur le lac

Entre l'avenue de France, la rue de Lausanne et le lac, le parc Mon Repos est particulièrement prisé pour son ambiance romantique, ses arbres centenaires et ses vues panoramiques sur le Léman. Au XIX^e siècle, la famille Plantamour est propriétaire du site et construit la villa Mon Repos. Les frères Plantamour en font un lieu culturel où ils accueillent notamment Andersen et Châteaubriand. Un jardin composé de plantes rares voit également le jour. En 1898, le parc est légué à la Ville de Genève. De 1901 à 1939, la villa a abrité le musée d'ethnographie, avant de devenir le centre expérimental de la Télévision genevoise. Située en bas du parc, elle est aujourd'hui occupée par l'Institut Henry-Dunant.

Par ailleurs, le parc propose une variété d'arbres considérable. Tandis que la pataugeoire – très appréciée lors des grosses chaleurs – est entourée de palmiers, un platane centenaire semble surveiller l'embarcadère des Mouettes un peu plus bas, au bord du lac. Les floraisons sont elles aussi spectaculaires, des magnolias flamboyants au printemps aux tonalités roses et mauves des lilas des Indes en été.

Les magnifiques arbres des parcs Trembley et Bertrand

Situé entre le Jardin de la Paix et la promenade Chandieu, le parc Trembley est un des plus grands parcs de la rive droite. C'est le naturaliste Abraham Trembley qui achète le domaine en 1757. La famille Trembley construit la maison de maître, aujourd'hui située à l'extérieur du parc, et plante une multitude d'arbres. La Ville devient propriétaire du domaine en 1933. Œuvre de l'architecte Roland Rohn, l'école et ses bâtiments pavillonnaires construits en 1950 permettent de valoriser le terrain en pente du parc. En 2018, l'œuvre de l'artiste Melik Ohanian, Les Réverbères de la Mémoire, est inaugurée dans le parc. Elle rend hommage aux liens unissant les Genevois aux Arméniens.



Parc Trembley



Ancienne maison de maître du Parc Bertrand

Située sur les hauts de Champel, la propriété a été construite au XVII^e siècle hors des murs de la ville, dans une campagne sinistre. Lorsque le quartier devient plus chic, la famille Bertrand acquiert le domaine. C'est au photographe et explorateur Alfred Bertrand que le parc doit son nom. Sa veuve en fera don à la Ville en 1940.

L'ancienne maison de maître existe toujours, mais elle a été totalement transformée et est devenue une école entourée d'un jardin fleuri. Le parc est aujourd'hui prisé par les familles pour sa place de jeux, notamment pour son emblématique patageoire, bordée de voiles offrant de l'ombre.

De l'histoire, mais aussi de la vie

Le parc La Grange, le plus grand de la ville, est classé monument historique. Son nom fait référence à un domaine préexistant à la villa et au parc qu'on connaît aujourd'hui. La famille Lullin, qui en devient propriétaire au début du XVIII^e siècle, puis la famille Favre, n'en modifiera pas le nom. Lequel « rappelle que ce fut un domaine agricole jusqu'au début du XX^e siècle », explique Pierre Tourvieille de Labrouhe, conseiller en conservation du patrimoine de la Ville de Genève qui organise les visites du parc et de la villa.

La famille Lullin fait bâtir une maison et ses dépendances avec une architecture symétrique et un jardin conçu à la française. La famille Favre, qui rachète le domaine en 1800, va, tout au long du XIX^e siècle, aménager et modifier la maison et le parc. La grande bibliothèque sera rajoutée en 1821 et la toiture de la villa abaissée en 1854. Le parc passe d'un style français à un style anglais, avec notamment l'effacement des grands parterres, la création du jardin alpin et, plus tardivement, celle de la Roseraie.

Entre 1917 et 1918, William Favre fait un legs à la ville. « Il est très précis et stipule que la villa doit être maintenue et entretenue dans son état. Quant au parc, il doit devenir public », indique Pierre Tourvieille. Ce legs est accompagné d'une volonté : que Genève puisse en faire un lieu de réception pour le Conseil administratif et, de manière exceptionnelle, pour le Conseil d'État afin d'y tenir des réceptions avec une dimension politique internationale. » C'est à la Villa La Grange qu'a lieu en 2021 la rencontre entre Joe Biden et Vladimir Poutine.



Parc La Grange

*« LA ROSERAIE A ÉTÉ
TRANSFORMÉE EN 2021
POUR DEVENIR LE JARDIN
DE ROSES. »*

La Roseraie a été transformée en 2021 pour devenir le Jardin de roses qui, avec ses 400 pieds de rosiers et ses 4000 plantes vivaces, attire beaucoup de monde. Le théâtre de Verdure, aussi appelé Scène Ella Fitzgerald, ainsi que la guinguette connaissent eux aussi un grand succès. « C'est un parc urbain qui vit et qui doit continuer à vivre dans le respect des arbres et plantations », estime Pierre Tourvieille.

Formant une continuité avec le parc La Grange, celui des Eaux-Vives tient son nom des nombreux ruisseaux et des sources du secteur, coulant aujourd'hui sous canalisations. Le domaine voit le jour en 1565, sous l'égide du seigneur de Bellerive. Plusieurs propriétaires se succèdent ensuite et aménagent le parc au fil du temps. En 1750, c'est la maison de maître qui est construite puis, en 1865, le futur constructeur du tunnel du Gothard, Louis Favre, rachète le domaine. Sa fille le revendra après sa mort à la Société de l'industrie des hôtels et celui-ci entrera finalement dans le domaine municipal (ancienne commune des Eaux-Vives) en 1913.

À l'image de son proche voisin, le parc des Eaux-Vives offre une variété d'arbres impressionnante. Citons pêle-mêle : des cèdres de plus de 200 ans, des chênes centenaires ou encore une forêt de hêtres en haut du parc. Dans un style différent, La Grange n'est pas en reste avec ses nombreux épineux et ses massifs de rhododendrons et d'azalées. Il ne reste plus qu'à aller s'y promener pour en découvrir la beauté. ▲

Pierre Tourvieille de Labrouhe

Conseiller en conservation du patrimoine
de la Ville de Genève

Pierre Tourvieille de Labrouhe a été nommé en 2018 conseiller en conservation du patrimoine de la Ville de Genève, qu'il accompagne dans ses projets d'entretien et de transformation de son patrimoine bâti. L'organisation des visites de la villa et du parc La Grange fait partie du cahier des charges de son équipe. Les cinq éditions printanières de visites qu'il a organisées ont été couronnées de succès : « C'est assez impressionnant, les réservations font le plein en à peine deux jours. » Et visiblement, toutes les générations se pressent pour découvrir les lieux.

Qu'est-ce qui explique cet attrait pour La Grange ? « C'est un cadre absolument exceptionnel et calme. » À titre personnel, Pierre Tourvieille l'affectionne particulièrement au quotidien et il remarque régulièrement à quel point les Genevois l'investissent. « Je suis ébloui de voir toutes les activités que l'on peut déployer à partir du moment où il y a une pelouse et un espace protégé de la circulation. »

Mais au-delà du parc, la villa attire également, notamment car elle représente un lieu de pouvoir. « Elle est entourée d'une espèce d'aura et c'est aussi ce qui fascine les visiteurs. Il y a une envie de découvrir des lieux où de grandes décisions politiques peuvent être prises. Depuis la tenue du sommet Biden-Poutine, cette curiosité est encore plus présente. »

Malgré les connaissances que l'on a de cette villa, certaines choses restent mystérieuses, comme le nom de son architecte. « Nous avons mandaté un historien pour retracer l'histoire de la villa. On connaît bien la ferme, le parc et les pièces que l'on fait visiter (ndlr : réception, chambres, bibliothèque), mais, dans son entièreté, elle n'a pas été étudiée de manière exhaustive. » Cette recherche permettra également de mieux comprendre l'évolution de l'édifice entre le XVIII^e et le XIX^e siècle. Une numérisation globale de la villa avec la réalisation d'un double numérique aura par ailleurs lieu prochainement grâce à des outils comme la photogrammétrie : « On pourra ainsi mieux envisager son entretien et son évolution. »

Au niveau patrimonial, le domaine représente un ensemble qui a été conservé dans ses dispositions du XIX^e siècle. « Il permet au public de voir ce qu'était un domaine à cette époque-là sans qu'il y ait d'atteintes particulières. » La villa continue par ailleurs de fonctionner « un peu comme à l'époque ». Mis à part les combles qui ont été aménagés pour que le Conseil administratif puisse y tenir ses séances, les grands salons, la bibliothèque, les chambres ou encore une partie des sous-sols ont été conservés : « Cette manière d'habiter était celle des familles patriciennes. » ▲



**« JE SUIS ÉBLOUI DE VOIR TOUTES
LES ACTIVITÉS QUE L'ON PEUT
DÉPLOYER À PARTIR DU MOMENT
OÙ IL Y A UNE PELOUSE ET
UN ESPACE PROTÉGÉ DE
LA CIRCULATION. »**

Pierre Tourvieille de Labrouhe



Arnaud Bosch

Historien indépendant et conférencier spécialisé dans l'histoire genevoise, fondateur des Apéros de l'Histoire

L'historien genevois Arnaud Bosch nous livre quelques anecdotes insolites en lien avec les parcs. Il commence avec celui de Mon Repos. « En fait, il a été le premier à permettre aux Genevois un accès aux quais et a donc un statut important. » Tout en rappelant que, jusque dans les années 1930, les promeneurs ne pouvaient tout simplement pas accéder aux rives du Léman: le bord du lac était une succession de vastes domaines aux mains de familles patriciennes. « La maison Mon Repos a quant à elle été fréquentée par un certain Casanova au XVIII^e siècle », avant Andersen et Châteaubriand, donc. Par ailleurs, le parc a failli être rasé par Le Corbusier, « qui avait le projet de créer une bretelle de semi-autoroute partant de la rue de Lausanne pour rejoindre le pont du Mont-Blanc ». Le projet a finalement pris l'eau.

Les anecdotes nous conduisent maintenant du côté du parc Trembley. Arnaud Bosch relève que son premier nom, Moillebeau, était dérivé de mouille bottes. La raison? « C'était une région assez marécageuse ». Quant au zoologue Abraham Trembley, qui a racheté le parc et lui a donné son nom actuel, il est avant tout reconnu pour ses interventions sur les hydres: « Il en est devenu le grand spécialiste mondial. »

Direction le parc Bertrand, qui s'inscrit dans une démarche de revitalisation des ruisseaux déployée par la Ville (on peut citer le récent exemple de la Drize). « On le sait très peu, mais le Nant Jargonant prenait sa source dans le parc Bertrand et rejoignait le lac en passant par la rue de l'Évêque et la rue de la Scie, qui porte ce nom car une scie était activée par le ruisseau qui passait par là. » L'eau ne coule plus aujourd'hui et le ruisseau a été enterré depuis de nombreuses années, « mais il y a cette volonté de réinjecter de l'eau à l'extérieur pour refaire naître ce Nant. »

Place enfin au destin quelque peu différent du parc des Eaux-Vives: « Lorsque la Société de l'industrie des hôtels a récupéré la maison de maître, ils en ont fait une pension. Le

*« GENÈVE DISPOSE DE
L'UN DES TAUX DE VERDURE
LES PLUS ÉLEVÉS AU MONDE. »*

Arnaud Bosch

restaurant de l'hôtel des Eaux-Vives va très bien marcher et, très contente de cette réussite, la société va aménager un Luna Park. » Avec théâtre, toboggan, train miniature, ménagerie... « Les habitants ne vont pas apprécier la dénaturation de leur parc. » En 1913, la commune des Eaux-Vives rachètera le parc par le biais d'une tombola, à la suite de la faillite du Luna Park. ▲



RÉGIE TOURNIER

**Gérance
Copropriétés
Ventes
Valorisation
Conseils**

Régie Tournier SA
Cours de Rive 4
1204 Genève

+41 22 318 30 70
regie@tournier.ch
www.tournier.ch

AMÉNAGEMENT

LE PAV DEVIENDRA UN QUARTIER DURABLE GRÂCE À LA PPE

Le 12 mai 2023 le Grand Conseil, dans sa nouvelle composition, a adopté deux projets de loi qui améliorent la loi PAV. Il s'agit d'une part de rendre abordables les PPE réalisées en droit de superficie et, d'autre part, de prévoir une part minimale de 24% de PPE en pleine propriété.



Christophe Aumeunier

La loi relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » qui en a modifié les limites de zones pour initier la mutation de ce quartier initialement à vocation industrielle, vers un quartier mixte d'activités et de logements date du 23 juin 2011. Ce texte initial a été modifié en 2018 avec pour principal changement d'imposer au minimum 62% de logements sociaux parmi les 12'500 nouveaux logements prévus. Ce ratio est trop élevé car il ne correspond pas à la demande de logements des Genevois. En effet, un grand nombre ne peut pas prétendre à ces logements sociaux car les conditions de revenus y relatives ne sont simplement pas respectées.

« LA MIXITÉ SOCIALE, QUI EST LE CIMENT DE LA SOCIÉTÉ GENEVOISE, A ÉTÉ GRAVEMENT MISE À MAL LORS DE CETTE MODIFICATION DE 2018. »

Ainsi, la mixité sociale, qui est le ciment de la société genevoise, a été gravement mise à mal lors de cette modification de 2018. Concentrer, en un seul lieu, 62% de logements sociaux est très lourd de conséquences au regard de la pérennité de l'aménagement du territoire et du logement. Cette erreur, si elle n'est pas corrigée, aura des conséquences désastreuses pour de très longues années.

L'étatisation massive du sol et des logements à laquelle se livrent les collectivités publiques qui reprennent leurs droits de superficies et écartent le secteur privé qui en était superficiaire crée un gigantesque déséquilibre qui s'avère un gouffre financier sans précédent. La volonté de favoriser des opérations immobilières de la CPEG sur le PAV est, une fois encore, à la charge des contribuables.



Rendre les PPE en droit de superficie abordables

Il s'agit que les PPE prévues en droit de superficie soient abordables et que les conditions de garanties hypothécaires soient améliorées pour limiter le coût d'usage du logement. En marge, il est aussi nécessaire de s'assurer que la loi Longchamp s'applique et que les acquéreurs habitent le logement acquis. Ce sont ces améliorations qui sont contenues dans la loi 12290 rédigée par Cyril Aellen, député PLR et candidat au Conseil national.

« IL S'AGIT QUE LES PPE PRÉVUES EN DROIT DE SUPERFICIE SOIENT ABORDABLES ET QUE LES CONDITIONS DE GARANTIES HYPOTHÉCAIRES SOIENT AMÉLIORÉES POUR LIMITER LE COÛT D'USAGE DU LOGEMENT. »

« ENFIN, LES CONDITIONS DE LA LOI LONGCHAMP SONT REPRISES AFIN DE S'ASSURER, NOTAMMENT, QUE LE LOGEMENT SOIT OCCUPÉ PAR SES ACQUÉREURS. »

lement le propriétaire et donnent les éléments de garantie indispensables aux prêteurs hypothécaires afin que ces acquisitions en droit de superficie puissent se réaliser dans des conditions acceptables.

Enfin, les conditions de la loi Longchamp sont reprises afin de s'assurer, notamment, que le logement soit occupé par ses acquéreurs.

Rendre le quartier durable en garantissant une proportion de vraie PPE

Il s'agit par la loi 12291 rédigée par Olivier Cerutti, ancien député du Centre et notre trésorier, d'améliorer la mixité sociale du quartier et ainsi d'en faire un quartier durable. L'idée est de garantir une part minimale de 24% de PPE en pleine propriété.

Actuellement, il n'est pas prévu de PPE en pleine propriété dans le quartier du PAV mais uniquement 12% de PPE en droit de superficie. Outre l'inconvénient majeur de leur charge d'usage élevée puisque la rente de superficie (loyer du terrain) vient s'ajouter au coût de l'opération, l'on n'est pas assuré de pouvoir transmettre l'appartement à ses enfants, le contrat de superficie comprenant un terme (66 ans en l'état). Cela fait pas mal d'inconvénients qui permettent de dire que c'est par défaut que certains se résignent à entrer dans ce système moins sûr et imparfait. Au contraire, même avec un relèvement des taux hypothécaires, l'engouement des Genevois pour la PPE ne se dément pas et ce sont des milliers de foyers genevois qui attendent de l'autorité qu'elle en autorise la construction dans des proportions plus élevées.

Deux référendums lancés

Bien que ces deux lois améliorent franchement le programme de construction du PAV et tendent à rendre le quartier durable, l'ASLOCA, dans son opposition dogmatique et discriminante à la propriété, a lancé deux référendums.

Ainsi, il fait peu de doute que nous votions sur la question très prochainement et que nous soyons appelés à nous mobiliser pour soutenir ces deux textes. ▲

« L'IDÉE EST DE GARANTIR UNE PART MINIMALE DE 24% DE PPE EN PLEINE PROPRIÉTÉ. »

En l'état actuel, la durée restreinte à 66 ans (au lieu de 99 ans) du droit de superficie alourdit inutilement le coût de ces logements qui ont une durée d'amortissement trop restreinte. Plus directement encore, le coût de la rente de superficie (le loyer du terrain si l'on veut) pratiqué par l'État propriétaire devrait être réduit car cette charge est excessive et entraîne une charge d'usage (ce que l'on débourse pour habiter son logement) bien plus élevée qu'une PPE en pleine propriété. Ce différentiel doit être amoindri pour respecter la volonté de l'État de mettre à disposition des logements répondant à un besoin prépondérant d'intérêt général et donc, le prix de la rente de superficie doit être revu à la baisse.

Afin de sécuriser la relation entre l'État et les propriétaires de PPE, il est également indispensable de préciser dans quelles conditions, à l'expiration du droit de superficie, les constructions font retour au propriétaire du terrain. C'est la question du versement par le superficiaire (l'État) au superficiaire (le propriétaire de PPE) d'une indemnité équitable, souvent nommée : valeur de sortie. En spécifiant que cette indemnité est équivalente à la valeur vénale du logement en pleine propriété, les nouvelles dispositions protègent norma-



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023

STÉPHANE PENET, NOUVEAU PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE



Bénédicte Guillot

Lors de l'Assemblée générale de la CGI du 16 mai dernier, Stéphane Penet a succédé à Nicolas Grange, arrivé au terme de son mandat et chaleureusement remercié par les membres du Comité pour le travail accompli ces deux dernières années.

Stéphane Penet, pouvez-vous vous présenter en quelques mots ?

J'ai grandi au Grand-Lancy dans une famille unie avec un père régisseur. J'ai fait un parcours scolaire à Genève, entre privé (primaire et cycle) et public (collège). Puis l'université en faculté de droit et un brevet d'avocat après un stage en l'Étude de M^e Christian Buonomo lors duquel j'ai embrassé la défense des propriétaires et le droit de l'immobilier. Puis, un master à Londres. À mon retour, j'ai collaboré avec M^e Philippe Prost pendant 3 ans, toujours actif dans la défense des propriétaires. Je suis ensuite retourné chez M^e Buonomo, avec lequel je me suis associé plusieurs années plus tard, avant de m'associer avec des amis: M^e Julien Waeber et M^e Vincent Maître. Je suis également titulaire d'un titre de spécialiste en droit du bail de la Fédération suisse des avocats. Finalement, j'ai siégé de nombreuses années en qualité de juge assesseur bailleur au Tribunal des baux et loyers et ensuite à la Cour de justice. À côté de cela, j'ai la chance d'avoir construit une magnifique famille au côté de mon épouse Deborah et de mes deux enfants, Hadrien et Camille.

Qu'est-ce qui vous a motivé à rejoindre la CGI et à vous investir au sein du comité du groupement des propriétaires d'appartement (GPA) ?

Dès que j'ai eu la chance d'acquérir mon logement, un appartement en PPE, il m'a semblé naturel de devenir membre de la CGI, soit l'association référence de défense des propriétaires privés à Genève, et je n'ai pas hésité lorsque Christian Buonomo, alors président du Groupement des propriétaires d'appartement (GPA), m'a proposé de rejoindre le groupement et son comité au côté de Pascal Pétroz notamment.

Participer aux séances du comité du GPA m'a permis de m'imprégner plus encore des problématiques défendues par la CGI avec un focus sur celles des propriétaires d'appartements que sont l'accession à la propriété, la maîtrise de la fiscalité immobilière, les relations avec leurs éventuels locataires (qui doivent évidemment se passer au mieux), et aussi les questions de

« LA CGI SE BAT DEPUIS DES ANNÉES POUR QUE LA PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE PUISSE PRENDRE UNE PLACE PLUS IMPORTANTE DANS LE DÉVELOPPEMENT DES NOUVEAUX PÉRIMÈTRES. »

Stéphane Penet

rénovations énergétiques. Cela m'a aussi permis de rencontrer des personnes aux parcours variés, mais toutes empreintes de la défense de la propriété individuelle et de l'amour de Genève, avec lesquelles les discussions furent et continueront d'être passionnées et passionnantes. Je laisse la présidence du GPA dans les mains d'Alexandre Ayad qui sera secondé par Géraldine Schmidt (secrétaire du comité et avocate-juriste au sein de CGI Conseils).

Le logement et, plus largement, l'aménagement du territoire demeurent les préoccupations n°1 des Genevois. Quelle analyse faites-vous de la situation actuelle ?

Je vais essayer d'en faire une analyse assez objective.

Depuis quelques années, des nouveaux quartiers sont sortis de terre en zone de développement ou sont sur le point de l'être. Ces quartiers ont permis de loger un grand nombre de personnes, ce qui est très positif dans la lutte contre la pénurie de logements. Ils ne laissent malheureusement qu'une trop faible proportion à la propriété individuelle des logements (PPE).

La CGI se bat depuis des années pour que la propriété individuelle puisse prendre une place plus importante dans le développement des nouveaux périmètres (PL 12291 par exemple) et ce, au vu de la demande toujours très importante pour l'accession à la propriété privée qui malheureusement fait encore beaucoup de déçus. Le développement des grands ensembles met, à mon sens, trop l'accent sur la propriété de fondations de droit public et/ou de coopératives au détriment de la propriété privée. Un meilleur équilibre doit pouvoir être trouvé, j'en suis certain.



Il faut également mentionner le temps que mettent les projets à se développer, temps qui se compte en dizaines d'années, souvent pour des raisons de lenteurs administratives et de demandes toujours plus contraignantes. Cela n'aide pas à une harmonie de développement, ni à garder nos habitants à Genève qui, faute de biens, s'expatrient soit sur Vaud, soit en France voisine, afin de pouvoir enfin réaliser leur rêve de propriété. C'est au final tout Genève qui en souffre.

Qu'est-ce qui vous tiendra particulièrement à cœur durant vos deux années de présidence ?

Je vais tout d'abord continuer les actions menées par mes prédécesseurs, soit lutter activement contre les hausses fiscales que pourraient subir les propriétaires avec, en vue, une stabilité et une prévisibilité du système.

La transition énergétique est un thème central des actions de la CGI qui n'a cessé de se battre pour permettre aux propriétaires privés de procéder aux rénovations énergétiques qui s'imposent à tous, tout en pouvant s'en sortir financièrement au vu du coût de tels travaux. Les normes auxquelles doivent se soumettre les propriétaires ayant drastiquement et très rapidement évolué, tous ne peuvent pas procéder à ces travaux sans aides financières, ni une juste adaptation des loyers. Ainsi, avec le comité de la CGI, nous nous battons pour que des subventions au sens de la Loi sur l'énergie puissent être allouées aux propriétaires.

De même, j'appelle de mes vœux que les autorités cantonales, la CGI et les associations immobilières ainsi que les associations pour lesquelles la propriété individuelle n'est pas un but statutaire, puissent avoir des relations cordiales et constructives permettant de développer Genève de façon harmonieuse et moderne, tout en laissant une place pour tous les types de logements et, évidemment, la propriété individuelle qui, ne l'oublions pas, permet de libérer des logements en location et donc de diminuer la pénurie de logements qui colle à Genève.

N'oublions pas les propriétaires de villas, importante part de nos membres pour lesquels il s'agira de défendre leur propriété privée, tout en permettant un développement raisonné de la zone qui tiendra compte des spécificités de celle-ci, notamment en termes de calme et de bien-être. Je crois fermement qu'un tel développement est possible et qu'il sera bénéfique à la propriété individuelle.

Je finirai cet entretien en remerciant chaleureusement Nicolas Grange pour ses deux années de présidence de notre Chambre, qu'il a effectuées avec intelligence, justesse et brio. Nicolas me laisse un comité plein d'énergie et nous sommes prêts à relever nos manches pour gagner les combats qui nous attendent et défendre les intérêts de nos membres. ▲



ÉVÉNEMENT

RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CGI

L'Assemblée générale de la CGI a fait salle comble le 16 mai dernier. Au programme de cette 103^e édition : un changement de présidence, une actualité politique chargée et un invité de marque : le Dr Bertrand Piccard.

AUTEUR: ADELITA GENOUD
PHOTOS: NICOLAS DUPRAZ

Plus de 300 personnes étaient présentes au Théâtre de l'espérance pour assister à la 103^e Assemblée générale de la CGI, présidée par Nicolas Grange. Comptes à l'équilibre et temps forts 2022 ont rythmé le premier volet de la partie statutaire.

Christophe Aumeunier, secrétaire général, et les membres du comité ont tenu à rendre un hommage appuyé à Thierry Barbier-Mueller, membre du comité et ancien président de la Chambre, décédé subitement le 24 janvier dernier.

Le second volet de l'assemblée statutaire a permis de faire le point sur une activité politique particulièrement dense. En effet, début 2023 aura été marqué par les élections au Grand Conseil et au Conseil d'État. Pour rappel, neuf des onze candidats soutenus par la CGI ont été élus au Grand Conseil. Anne Hiltbold, élue au Conseil d'État, quittera ses fonctions de secrétaire générale adjointe de la Chambre fin mai, après seize années au sein de l'association.

Nicolas Grange et Christophe Aumeunier ont également fait le point sur les nombreuses actualités politiques et sujets de votations qui attendent les propriétaires dans les mois à venir et qui nécessiteront une forte mobilisation : des votations du 18 juin, avec notamment la LEFI, aux modifications de la loi PAV, sans oublier les élections fédérales.

L'Assemblée a ensuite procédé aux élections statutaires. Arrivé au terme de ses deux années de mandat, Nicolas Grange a cédé sa place à Stéphane Penet, précédemment président du GPA. Diane Barbier-Mueller a été nommée vice-présidente du comité, qui compte un nouveau membre en la personne d'Alexandre Ayad, désormais président du GPA.

La partie statutaire a été suivie d'une allocution de Mauro Poggia, Président du Conseil d'État.

Nicolas Grange a ensuite passé la parole au docteur Bertrand Piccard, psychiatre, explorateur, environnementaliste et, surtout, invité spécial de la Chambre pour la 103^e édition de son assemblée générale.

Bertrand Piccard, invité de la Chambre : l'homme aux 1'500 solutions pour sauver la planète

Véritable visionnaire en matière d'écologie, Bertrand Piccard a détaillé, lors d'une démonstration magistrale, comment la fondation qu'il a créée et qu'il préside avait éprouvé plus de 1'500 solutions pour sauver la planète.

« Je ne suis ni pessimiste ni optimiste face aux enjeux environnementaux », a-t-il déclaré devant l'assemblée de la CGI. Cet homme de défis – il est le premier à avoir fait le tour du monde en ballon et en avion solaire – se revendique réaliste.



Nicolas Grange



Christophe Aumeunier



Anne Hiltbold



Mauro Poggia

C'est d'ailleurs cette approche pragmatique qui fonde son engagement et son diagnostic sans appel : « Le futur ne peut pas être une extrapolation du passé. Reproduire des comportements d'autrefois, s'enliser dans de vieux schémas, relève de l'hérésie ». Et d'ajouter qu'en aucun cas, cette forme de paralysie ne peut endiguer les maux dont souffre une planète qu'il a survolée lors de ces explorations. En clair, les politiques et les citoyens doivent penser et agir autrement.

C'est du côté de la technologie que cet héritier d'une lignée de scientifiques et d'inventeurs se tourne : « L'histoire de l'aviation en est l'illustration parfaite. Pendant deux siècles, les experts ont prouvé que voler était scientifiquement impossible puisque tout appareil était, de fait, plus lourd que l'air. Une vérité qui pourtant a fini par être ébranlée par le développement des connaissances et donc la rupture d'un vieux paradigme. La vitesse pouvait parer à cette loi. » Et ce sont bien des croyances obsolètes ou religieuses qui ont freiné l'avènement de l'aviation, affirme-t-il encore.

Il y a fort à parier, selon lui, que les Égyptiens de la période antique étaient capables de fabriquer des structures propres à se déplacer dans les airs, mais qu'à cette époque, « voler était réservé aux dieux ». Et de citer le cas de son arrière-grand-père Jules Piccard : « Lorsqu'il a introduit le premier téléphone à l'Université de Bâle – où il exerçait en qualité de professeur – ses pairs se sont esclaffés. Un tel équipement ne pouvait avoir un quelconque avenir. La multiplicité des câbles, nécessaires à la liaison d'un lieu à un autre, constituait un frein à cette technologie. Et puis, un ingénieur hongrois a créé la première centrale téléphonique ».

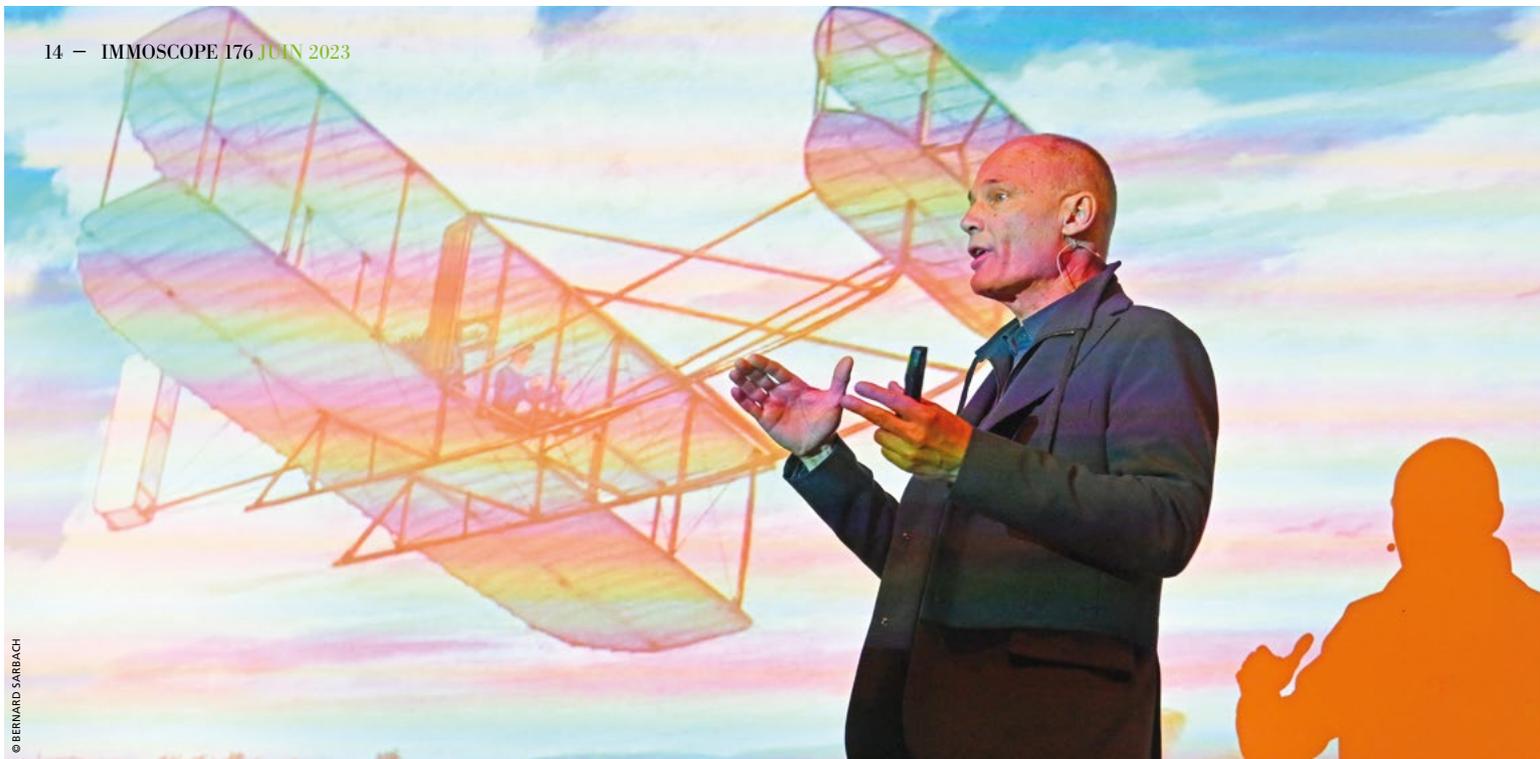
Bertrand Piccard en est certain, la société actuelle est prisonnière de certitudes erronées. Il sait de quoi il parle. Il a essayé maintes fois de non-recevoir quand, il y a vingt-cinq ans, il a voulu réaliser le tour de la planète sans escale. Mais l'explorateur était pugnace. Même lorsque les grands constructeurs de l'aviation lui ont démontré, schémas à l'appui, que son pari était irréalisable. Pour que son appareil réussisse une telle prouesse, il fallait qu'il soit muni d'ailes interminables et très légères. « Je disposais d'un croquis de l'avion solaire. Mais avec les membres de l'équipe qui avait planché sur le projet, nous nous sentions impuissants, à l'instar de Dumbo. Le petit éléphant complexé par ses grandes oreilles jusqu'au jour où il a réalisé qu'elles lui permettaient de voler », explique-t-il.

*« JE NE SUIS
NI PESSIMISTE
NI OPTIMISTE FACE
AUX ENJEUX
ENVIRONNEMENTAUX. »*

Bertrand Piccard

Alors, face aux résistances du monde aéronautique, Bertrand Piccard a contacté des chantiers navals. Et c'est, selon la formule consacrée, « parce qu'ils ne savaient pas que c'était impossible, qu'ils l'ont fait ». Le premier avion à pouvoir effectuer un tour du globe sans carburant ni émission polluante pendant le vol allait voir le jour. Étonnement, aucun sponsor issu du monde de l'aviation n'a voulu mettre la main au portefeuille. « Ce sont des fabricants d'ascenseurs, des sociétés d'assurances, les Services industriels de Genève qui ont apporté leurs contributions financières », souligne Bertrand Piccard.





© BERNARD SARBAGHI

« AUJOURD'HUI NOUS AVONS RÉPERTORIÉ PLUS DE 1'500 SOLUTIONS AFIN QUE LES DÉCIDEURS POLITIQUES ET ÉCONOMIQUES PUISSENT ADOPTER DES PROGRAMMES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX VISANT LA NEUTRALITÉ CARBONE. »

Bertrand Picard

La cause environnementale se heurte in fine aux mêmes embûches que celles rencontrées par le père de Solar Impulse : une incapacité à changer de prisme. « Pendant cinquante ans, l'écologie était présentée comme une cause onéreuse et sacrificielle. Dans ces conditions, comment faire adhérer le plus grand nombre à une cause nécessaire ? », indique-t-il. C'est pourquoi il a décidé de déplacer le curseur en devenant l'un des premiers à appréhender l'écologie sous l'angle de la rentabilité, postulant que la résolution du changement climatique, plutôt qu'un problème coûteux, était une formidable opportunité de marché. C'est là le cœur de son combat : démontrer l'absurdité des dispositifs et systèmes obsolètes et polluants encore utilisés et promouvoir les avantages des technologies efficaces qui existent déjà.

De la parole aux actes

Si Bertrand Picard est un orateur hors pair, il n'en est pas moins un homme d'action. Pour faire face aux défis écologiques sans scléroser le développement économique, il a rassemblé au sein de la Fondation Solar Impulse des professionnels de tous horizons, œuvrant en faveur d'énergies renouvelables et de technologies propres. L'objectif ? Proposer 1'000 solutions efficaces et rentables pour protéger l'environnement. « Aujourd'hui nous avons répertorié plus de 1'500 solutions afin que les décideurs politiques et économiques puissent adopter des programmes énergétiques et environnementaux visant la neutralité carbone », conclut-il. ▲





2



4



5



7

- 1 Laure Meyer, Anne Hiltbold et Géraldine Schmidt
- 2 Cyril Aellen, Nicolas Grange, Bertrand Piccard, Stéphane Penet et Christophe Aumeunier
- 3 Pierre Nicollier, Alexandre de Senarclens et Ivan Slatkine
- 4 Stéphane Penet et Nicolas Grange
- 5 Mylène Tonnerre, Blaise Goetschin et Gary Bennaim
- 6 Cosima Trabichet-Castan, Marie Barbier-Mueller, Anne Hiltbold et Stéphane Penet
- 7 Delphine Bachmann, Bertrand Piccard et Anne Hiltbold

TEMPÉRATURES ESTIVALES

RAFRAÎCHIR SA MAISON QUAND LE MERCURE GRIMPE

Le soleil brille, la température monte et même un peu trop, parfois. Avec les beaux jours, le thermomètre a vite fait de flirter avec les 40 degrés, faisant ressembler l'intérieur de la maison à une étuve. Heureusement, il existe des solutions simples et faciles à mettre en place pour rester au frais chez soi sans climatisation.

ODILE HABEL

« J'adore la façon dont l'été vous enveloppe comme une couverture chaude », remarque l'écrivaine Kelli Elmore. Mais quand la canicule s'installe, l'envie de repousser – un peu – la couverture se fait sentir avec insistance. Une multitude d'astuces permettent du reste de tenir la chaleur à distance de son intérieur en commençant d'abord par l'empêcher d'entrer.

La technique la plus simple consiste à protéger la maison des assauts du dieu Râ en fermant volets, stores et fenêtres à partir de 10 heures environ, car les vitrages représentent deux tiers des apports de chaleur. Si les fenêtres ne sont pas équipées de stores, les rideaux se révèlent une bonne protection à condition toutefois de préférer aux voilages légers et transparents des modèles épais et opaques.

Assez peu onéreuse et facile, la pose de films solaires sur les fenêtres connaît un succès grandissant. En rejetant jusqu'à 80% de l'énergie solaire, ils permettent, sans affecter la lumi-

nosité à l'intérieur de la maison, de faire baisser de plusieurs degrés la température dans les pièces.

La fraîcheur d'un logement passe également par une bonne aération. Tôt le matin et en fin de journée, lorsque le soleil est couché, il faut ouvrir toutes les fenêtres et créer le plus possible de courants d'air. La nuit, une fenêtre légèrement entrouverte apporte un souffle de fraîcheur sans pour autant que l'on risque d'attraper froid.

Parmi les mille petits gestes qui permettent de garder un intérieur à une température agréable, la chasse aux appareils électroménagers est souvent sous-estimée alors que leur utilisation peut faire grimper la température de 5 degrés. Il faut donc penser à débrancher les plaques, le four (mieux vaut manger froid quand il fait chaud), les lampes, la télévision ou encore l'ordinateur quand ils ne sont pas utilisés. Quant aux appareils en veille, ils sont à bannir car ils réchauffent également la pièce. De leur côté, même si elles participent à l'ambiance cosy de la maison, les lampes halogènes et à incandescence dégagent beaucoup de chaleur et il vaut mieux les éteindre.

Voici une alliée de poids quand le thermomètre s'emballe : l'humidité. Les grands-mères le savaient bien puisqu'elles suspendaient des linges mouillés dans les pièces, en hauteur,

*« LE VENTILATEUR CLASSIQUE
CARACOLE TOUJOURS EN TÊTE
DES APPAREILS POUR SA
FACILITÉ D'UTILISATION
ET SON EFFICACITÉ. »*



là où il fait le plus chaud. En séchant, ceux-ci rafraîchissent l'atmosphère. Il suffit ensuite de les humecter régulièrement avec un brumisateur. Pendant l'été, le sèche-linge est mis au repos, ce qui permet de rafraîchir la maison grâce à l'humidité dégagée par le linge, mais aussi de faire des économies d'électricité.

L'accumulation de bassines remplies d'eau disposées dans les pièces est une autre technique qui a fait ses preuves.

Miser sur les plantes

C'est aussi le moment de se mettre au jardinage, au moins un minimum, en installant de nombreuses plantes vertes dans la maison ainsi que sur les rebords de fenêtres, les terrasses et les balcons. En effet, l'étude Earth Science de la NASA a montré que les plantes sont capables de modifier la température de l'atmosphère grâce au processus de la photosynthèse. Quand la chaleur augmente, les plantes libèrent de l'humidité dans l'air afin de se rafraîchir. Certaines espèces se révèlent être des « climatiseurs » particulièrement performants, notamment les palmiers, le ficus benjamina, l'aloë vera, l'arbre à caoutchouc, le sansevieria et l'aglaonème. Pour profiter pleinement des bienfaits de ces plantes, qui demandent globalement peu d'entretien mais qu'il faut arroser régulièrement, il convient de les regrouper afin de créer de mini-jungles intérieures. Quant à l'extérieur, végétaliser un mur avec du lierre, par exemple, permet de protéger la maison de la chaleur tout en lui donnant un charme certain.

Petit coup de pouce des appareils

Quand le mercure continue inexorablement son ascension vers les sommets, l'aide est parfois aussi à chercher du côté des ventilateurs et des rafraîchisseurs d'air.



Le ventilateur classique caracole toujours en tête des appareils pour sa facilité d'utilisation et son efficacité. De plus, si son design a été longtemps réduit à la pure fonctionnalité, il existe désormais des modèles élégants qui s'adaptent à tous les intérieurs. La tendance est aux ventilateurs rétros style années 50 et aux modèles d'inspiration industrielle.

Afin d'intensifier l'effet de fraîcheur du ventilateur, il suffit de placer devant lui un bol de glaçons ou une bouteille d'eau congelée. L'air diffusé est tout de suite plus froid. Pour un ventilateur de plafond, l'astuce consiste à régler le mouvement des pales dans le sens inverse des aiguilles d'une montre. L'air chaud est alors dirigé vers le haut.

Hyper-tendance, le rafraîchisseur d'air s'impose comme la solution idéale, plus efficace qu'un ventilateur en cas de grosse chaleur et beaucoup plus écologique qu'une climatisation. La technique du rafraîchisseur d'air s'inspire de celle du linge séchant à côté d'un ventilateur. Concrètement, l'air chaud et sec est expulsé vers l'extérieur par un ventilateur en passant par un tampon humidifié par de l'eau froide contenue dans un réservoir. Si on ajoute des glaçons ou un pain de glace dans le réservoir, l'effet rafraîchissant est décuplé. De plus, certains appareils possèdent un bac où mettre quelques gouttes d'huiles essentielles et parfumer ainsi légèrement la pièce. ▲

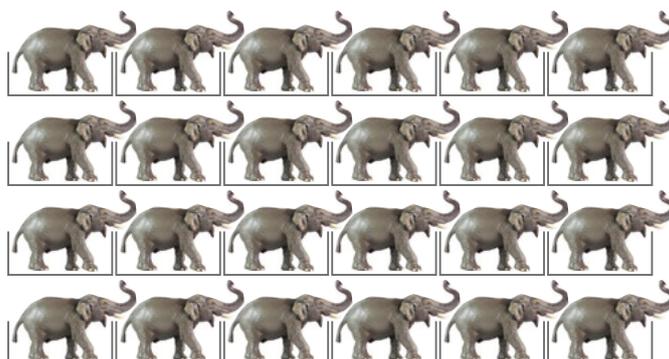
PERMANENCE ÉNERGIE

Ces quelques gestes et conseils sont les bienvenus quand le mercure s'affole. Toutefois, pour une solution durable, été comme hiver, des travaux de rénovation énergétique s'imposent si vous constatez que votre logement est mal isolé.

Quels travaux prioriser et pour quel budget ?
Des autorisations sont-elles nécessaires ?
Quels travaux peuvent être subventionnés ?

Pour répondre à ces questions, la CGI propose à ses membres les conseils d'un ingénieur en énergie, à des tarifs préférentiels. Pour le joindre, contactez notre standard au 022 715 02 00.

le stockage en grand



BALESTRAFIC

Espace garde-meubles
Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

PROPRIÉTAIRES, LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'ÉNERGIE A CHANGÉ

DES ACCOMPAGNEMENTS ET SUBVENTIONS VOUS ATTENDENT!

Certes, les règles en matière énergétique se durcissent à Genève. Mais ce n'est pas pour autant que l'État laisse tomber les propriétaires immobiliers (privés et institutionnels), bien au contraire: 35 millions de francs de subventions énergétiques sont à leur disposition en 2023. Ce financement – assuré par le Programme Bâtiments de la Confédération, le canton de Genève et le Programme éco21 de SIG – permet aux propriétaires de mener à bien l'optimisation et la rénovation énergétique de leurs bâtiments. Cette enveloppe pourrait bientôt être augmentée dans le cadre des travaux parlementaires, sans oublier les incitations fiscales qui illustrent la volonté de Genève d'accélérer sa transition énergétique.

VÉRONIQUE STEIN



L'État de Genève agit avec détermination: c'est le canton qui a les politiques climatique et énergétique les plus ambitieuses de Suisse. Il s'est ainsi doté en 2020 d'un plan directeur de l'énergie (PDE) et d'un plan climat 2^e génération en juin 2021 – qui visent une société neutre en carbone d'ici 2050, soit des émissions de gaz à effet de serre dix fois moins élevées qu'aujourd'hui. Les bâtiments représentent l'un des principaux axes d'intervention, puisqu'ils génèrent 50% de l'énergie consommée et sont à 90% alimentés par de l'énergie fossile pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Règlementation pour le bâti: qu'est-ce qui a changé?

Le PDE a pour but de multiplier par cinq la rénovation du parc bâti genevois d'ici 2050 et de promouvoir une consommation énergétique plus sobre. En ce sens, le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) a été modifié afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments et favoriser la sortie du chauffage fossile à Genève. Appliquée depuis septembre 2022, cette réglementation plus contraignante porte sur l'abaissement du seuil d'indice de dépense de chaleur admis, dit IDC, soit l'indicateur de la consommation d'énergie d'un bâtiment par m² pour couvrir ses besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire). Si les grands ensembles – souvent très gourmands en énergie – sont avant tout ciblés dans le canton de Genève, les maisons individuelles seront à terme également concernées par la nouvelle réglementation.

Entre 2024 et 2026, les IDC relatifs aux villas et petits bâtiments seront consolidés – pour les années 2023 à 2025 – par l'Admi-

nistration et en coordination avec les propriétaires de villas. En cas de dépassement majeur de l'indice, ces derniers seront alors tenus d'entamer des actions d'optimisation et de rénovation de leurs bâtiments. Par ailleurs, les énergies renouvelables devront se substituer aux énergies fossiles (mazout, gaz) lors de tout changement d'un équipement de production de chaleur: installation d'une pompe à chaleur, de capteurs solaires thermiques ou encore raccordement à un réseau de chaleur. Toutes ces technologies moins polluantes permettent de valoriser les biens immobiliers, d'améliorer le confort des habitants tout en réduisant leurs factures énergétiques. De nombreux propriétaires ont déjà franchi le pas: quelques 19'000 bâtiments sont en conformité avec les exigences réglementaires.

Propriétaires: des experts-concessionnaires indépendants ou rattachés à SIG-éco21 (« Visite Conseil Villas ») vous aideront à calculer l'IDC de votre maison, vous conseilleront pour le renouvellement de votre chaudière et/ou sur les travaux d'optimisation et de rénovation à entreprendre. Le portail des subventions (www.ge-energie.ch) regroupe l'ensemble des aides (financières, formations et conseils) disponibles à Genève. En outre, un guide pratique d'accompagnement du nouveau règlement apporte les clarifications utiles aux propriétaires et à leurs mandataires. Grâce à cette « boîte à outils », ils seront guidés dans leur démarche afin de trouver la solution qui leur convient le mieux. Enfin, une vidéo explicative du nouveau règlement apporte un éclairage supplémentaire.

Simplification des processus administratifs

Par ailleurs, dès le 1^{er} septembre 2022, le processus d'autorisation de construire pour les installations productrices de chaleur est simplifié, en particulier pour les pompes à chaleur. Désormais, sous certaines conditions, ces installations peuvent être installées sans autorisation de construire. Seule une déclaration ou une demande d'autorisation énergétique est à déposer auprès de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). Ce processus simplifié pourra être appliqué à environ 1'000 installations par année.

En outre, l'OCEN poursuit son processus de dématérialisation des prestations avec la dépose en ligne de toutes les procédures d'autorisation des installations techniques (hors autorisation de construire) et les demandes d'attestation HPE/THPE. Les dossiers énergétiques déposés en autorisation de construire pour les bâtiments neufs ou rénovés sont également simplifiés, de nombreux documents n'étant désormais exigés qu'au stade de la réalisation des travaux. ▲



RENOVATION DURABLE

À l'image de notre chantier
Carouge 87, le premier chantier
«Zéro Déchet» de Genève, optez
vous aussi pour une transition
écologique réussie !

Ce chantier, c'est :

80%

d'économie d'eau
grâce à la
récupération d'eau
pluviale de la citerne

100%

des éléments sanitaires
et d'électricité triés
(câbles, fils, plastique,
céramique,...)

54m²

de claires-voies
récupérées et
réutilisées pour les
caves

40%

de matière recyclée
contenue dans chaque
carreau de carrelage
posé

**N'hésitez pas à contacter notre
service Rénovation durable pour
plus d'informations !**

022 322 55 52

renovation@pilet-renaud.ch

PILET & RENAUD

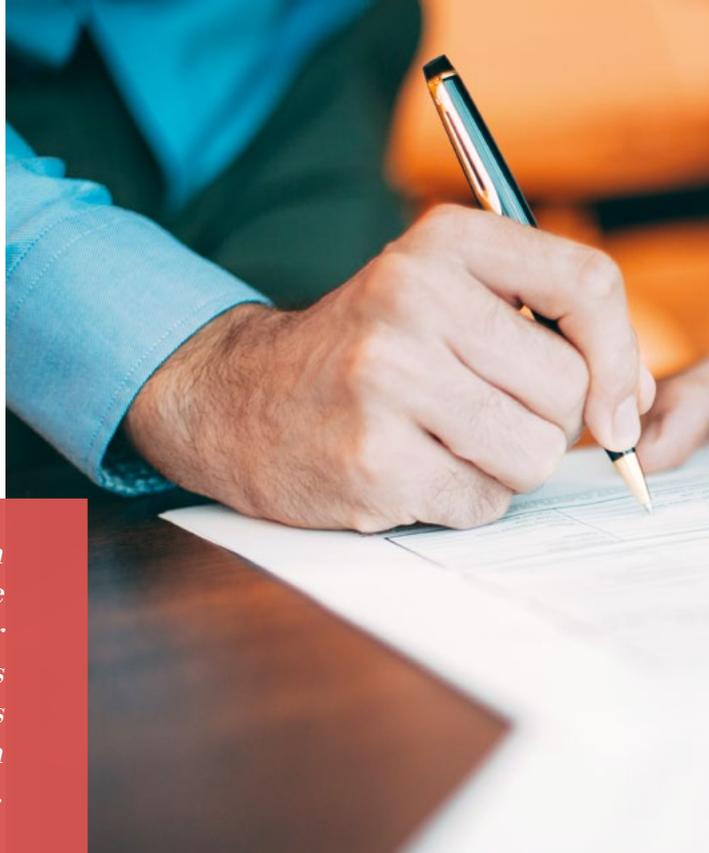
1872

GESTIONNAIRES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

www.pilet-renaud.ch



QUID DE LA CÉDULE HYPOTHÉCAIRE EN CAS DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ



Droit de gage immobilier – Lorsqu'un immeuble change de propriétaire, se pose la question des droits de gage immobilier qui le grèvent. Nos experts font la lumière sur les conséquences d'un transfert de propriété.



Mascha Santschi Kallay
Dr. en droit,
avocate, Meggen

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

En règle générale, le financement d'un immeuble requiert la conclusion d'un prêt. On crée alors bien souvent une cédule hypothécaire en faveur du prêteur (ou créancier) et on l'inscrit comme droit de gage sur l'immeuble grevé au registre foncier à titre de garantie du prêt.

Cédule hypothécaire sur papier

Au cours du premier siècle suivant l'introduction du Code civil suisse (CC) en 1912, les cédules hypothécaires étaient exclusivement émises sous forme de titres physiques. Cette catégorie comprend notamment les cédules hypothécaires sur papier nominatives et au porteur.

Dans le cas de la cédule hypothécaire au porteur, le créancier est celui qui a acquis le titre et le détient de manière légitime. S'agissant de la cédule hypothécaire nominative sur papier, le nom du premier créancier est mentionné sur le titre et enregistré au registre foncier.

Si la cédule hypothécaire est ultérieurement transférée au nom d'un autre créancier, il est possible d'actualiser le registre foncier (registre des créanciers), mais cette démarche n'est pas obligatoire d'un point de vue légal. L'élément déterminant pour les droits du créancier est le nom du créancier mentionné sur la cédule hypothécaire, car celle-ci est mise à jour à chaque changement de créancier.

Cédule hypothécaire de registre

Depuis le 1^{er} janvier 2012, une cédule hypothécaire de registre peut être inscrite au registre foncier. Ce type de cédule hypothécaire n'étant pas émis physiquement, l'actuel titulaire du droit de gage (créancier) doit être inscrit au registre foncier. Ainsi, la personne désignée comme créancier sur la cédule

hypothécaire de registre inscrite au registre foncier l'est de fait. Les cédules hypothécaires de registre sont systématiquement établies au nom du créancier.

Système de case fixe

Lors de la constitution d'un droit de gage immobilier, un rang spécifique lui est affecté – on parle de case fixe. Si l'immeuble n'est pas encore grevé, un droit de gage immobilier est inscrit dans la première case hypothécaire en cas de constitution d'un tel droit. Si un droit de gage est constitué ultérieurement, il sera inscrit en conséquence dans la case suivante (deuxième case hypothécaire).

Attention à ne pas confondre le rang inscrit au registre foncier – c'est-à-dire le système de case fixe – avec le rang de l'hypothèque à proprement parler. La case (ou rang) dans le registre foncier désigne une notion juridique, là où l'hypothèque est un terme technique utilisé dans le secteur bancaire. Pour résumer, la première case du registre foncier ne doit pas être assimilée à l'hypothèque de premier rang d'une banque.

Réalisation du bien-fonds

Si le propriétaire n'est plus en mesure d'honorer les intérêts ou remboursements convenus (amortissements) en sa qualité de débiteur, le créancier peut exiger une poursuite en réalisation du gage immobilier. Cela se produit suite à la vente aux enchères publique de l'immeuble. Les créances sont alors satisfaites grâce aux recettes de la vente, dans l'ordre des cases hypothécaires. À noter toutefois que les droits de gage légaux de la communauté bénéficient généralement d'un privilège de rang, ce qui explique que l'impôt sur les gains immobiliers, par exemple, doit être payé au préalable, à partir des recettes.



UNE QUESTION ?

Les notaires genevois
vous accompagnent et
vous conseillent

www.notaires-geneve.ch



Si les recettes issues de la vente aux enchères de l'immeuble ne suffisent pas à couvrir toutes les créances garanties par le gage immobilier, le créancier peut demander le montant à recouvrer directement auprès du débiteur.

Cédule hypothécaire au nom du propriétaire

En revanche, si le prêt garanti par gage a été remboursé, la cédule hypothécaire du créancier servant de garantie est transférée au nom du propriétaire de l'immeuble (débiteur). Cela génère une cédule hypothécaire au nom du propriétaire, dans le cadre de laquelle le débiteur, le créancier et le propriétaire du bien-fonds sont une seule et même personne.

Dans le cas de la cédule hypothécaire nominative sur papier, cette opération prend la forme d'un transfert du titre au nom du propriétaire de l'immeuble avec mention du transfert au dos de la cédule (au nom du propriétaire de l'immeuble). Comme expliqué précédemment, l'inscription au registre foncier est facultative.

À contrario, s'agissant d'une cédule hypothécaire de registre, le transfert est reporté sur un document séparé au nom du propriétaire de l'immeuble et donne lieu à une inscription au registre foncier.

Les cédules hypothécaires au nom du propriétaire sont rarement radiées du registre foncier car leur constitution a un coût. Il est par exemple tout à fait possible de les réutiliser dans le cadre d'un futur prêt contracté pour des travaux de transformation du bien.

En cas de changement de propriétaire, les cédules hypothécaires au nom du propriétaire peuvent être transférées au nom du nouveau propriétaire ou d'un nouveau créancier, tel que la banque à l'origine du financement.

Droit de gage immobilier et transfert de propriété

Lors d'un transfert de propriété, se joue également le sort des droits de gage immobilier dans l'acte de vente à dresser en la forme authentique. Si l'acheteur souhaite reprendre l'actuelle dette hypothécaire, il lui faudra recueillir en amont l'accord du créancier concernant le changement de débiteur et libérer ainsi l'ancien débiteur de ses obligations. En l'absence d'un tel accord, le créancier est en droit d'exiger par écrit le maintien de l'ancien propriétaire du bien-fonds comme débiteur dans un délai d'un an. En cas de reprise de dette, la cédule hypothécaire ne subit aucune modification puisque le créancier reste le même.

Si le nouveau propriétaire ne reprend pas l'hypothèque, l'ancien propriétaire doit alors dénoncer le prêt et s'acquitter généralement d'une indemnité de remboursement anticipé pour une hypothèque fixe. Le cas échéant, l'ancien créancier transférera la cédule hypothécaire nominative sur papier au nom du précédent débiteur (endossement réalisé au dos du titre). Un transfert au nom du nouveau créancier qui finance le bien de l'acquéreur est également déjà possible. La plupart du temps, cette modification est mentionnée dans le registre foncier, même si ce n'est pas un élément nécessaire à la validité du transfert. Pour une cédule hypothécaire nominative sur papier, c'est le créancier indiqué sur ce titre qui est déterminant.

Le transfert d'une cédule hypothécaire de registre doit être consigné sur un document séparé au nom du nouveau créancier et signé par l'ancien créancier. Attention toutefois à modifier l'inscription au registre foncier en conséquence, sans quoi le transfert n'a aucune valeur juridique. ▲

**Le marché change...
Connaissez-vous la valeur
de votre propriété?**



**Confiez-nous l'estimation
ou la vente de votre bien.
Service recommandé
par nos clients**

★★★★★

www.desormiere-vanhalst.ch
info@desormiere-vanhalst.ch





DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE



JURISPRUDENCES RÉCENTES

1 FAUT-IL FAIRE FIGURER DES FRAIS ACCESSOIRES SUR LE CONTRAT DE BAIL SI L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE EST DANS LE BIEN LOUÉ, NE SERT QU'À CE BIEN ET QUE LE LOCATAIRE PAIE DIRECTEMENT LE GAZ AUPRÈS DU FOURNISSEUR ?

Le Tribunal fédéral a rendu le 3 novembre 2022 un arrêt qui répond à cette question (4A_305/2022). Dans cette affaire, il est question d'un contrat de bail qui a été conclu en 1987 pour un appartement de quatre pièces à Lausanne pour un loyer mensuel de CHF 1'200.–. Le contrat de bail ne prévoit pas de frais accessoires, chauffage et eau chaude à la charge des locataires.

En juin 2020, les locataires ont sollicité une baisse de loyer suite à la baisse du taux hypothécaire de référence. Vraisemblablement consécutivement à cette demande, la bailleuse a résilié le contrat de bail, par avis officiel du 13 juillet 2020, pour le 31 mars 2021. Les locataires ont contesté la résiliation et ont encore demandé une baisse de leur loyer et le remboursement de la somme de CHF 28'140.31, correspondant aux frais de gaz acquittés directement auprès du fournisseur depuis 2010. En effet, les locataires disposaient d'un boiler, d'une chaudière et d'un panneau électrique dans leur appartement qui n'étaient que pour leur appartement. Le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé, fixé le loyer à CHF 1'055.– et condamné la bailleuse à rembourser la somme demandée aux locataires.

Suite à un appel de la bailleuse, la condamnation à rembourser le montant du gaz depuis 2010 a été annulée par la Cour de Justice. Les locataires ont alors saisi le Tribunal fédéral d'un recours. Le Tribunal fédéral a fait la distinction entre les frais de consommation et les frais accessoires. En effet, les premiers sont, selon le Tribunal fédéral, générés exclusivement par le locataire pour ses besoins propres et le locataire en supporte en principe le coût (comme les factures d'électricité par exemple). Les frais accessoires, selon la loi, sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose. En l'occurrence, il a été considéré que les frais de chauffage et d'eau chaude étaient des frais de consommation, dès lors que l'installation était dans le logement des locataires, ne servait qu'à eux et qu'ils payaient les factures de gaz directement au fournisseur.

Dès lors, il était possible pour les parties de convenir tacitement de tels frais, sans que cela soit mentionné sur le contrat de bail (contrairement à ce qui est le cas pour les frais accessoires). Ainsi, les locataires devaient s'acquitter de ces montants, même sans mention sur le contrat de bail. L'arrêt de la Cour a donc été confirmé. ▲

2 ÉVACUATION DU LOCATAIRE POUR DÉFAUT DE PAIEMENT ET DÉFAUT DE LA CHOSE LOUÉE : COMPENSATION POSSIBLE ?

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 14 février dernier (4A_385/2022), un contrat de bail commercial, destiné à l'exploitation d'une brasserie-restaurant-bar, est conclu en 2019. Les locaux loués comportaient une arcade commerciale de 280 m² avec un local de 314 m² et une dépendance. Le bail a été conclu pour une durée de 10 ans à compter du 11 octobre 2019. Un loyer échelonné a été convenu. Une période de gratuité de loyer de six mois a été accordée en raison de travaux d'aménagement à effectuer par les locataires à leurs frais. Par avenant au contrat, la période de gratuité a été étendue pour une nouvelle durée de huit mois.

Le loyer a été fixé à CHF 240'000.– hors charge (CHF 20'000.– par mois) et était dû dès le 1^{er} janvier 2021. Suite à un défaut de paiement des loyers, une mise en demeure est adressée aux locataires pour les loyers de janvier à avril 2021. Seul un montant de CHF 20'000.– est versé dans le délai comminatoire. Une seconde mise en demeure est adressée aux locataires le 10 septembre 2021 pour les loyers de juin à septembre 2021, avec ajout de la TVA aux loyers. Aucun paiement n'intervient, malgré les promesses des locataires, de sorte que le bail est résilié par avis du 20 octobre 2021 pour le 30 novembre 2021.



Laure Meyer



Géraldine Schmidt

Les locataires contestent la résiliation en invoquant des difficultés pratiques et financières liées au COVID et font valoir qu'ils ont droit à une réduction, voire une suppression de loyer compte tenu de la crise sanitaire et que la résiliation est abusive pour la même raison. Par requête en cas clair du 2 décembre 2021, la bailleuse sollicite l'évacuation des locataires, lesquels invoquent l'irrecevabilité de la demande dès lors que les montants réclamés ne sont pas clairs (problématique de la TVA). Le Tribunal des baux et loyers a condamné les locataires à évacuer les locaux. Sur appel, la Chambre des baux et loyers genevoise a annulé ce jugement et déclaré la requête en évacuation irrecevable, car la théorie de l'imprévision ne semblait pas exclue et que les versements intervenus ne permettaient pas de savoir quelle dette de loyer ils avaient éteinte. La bailleuse fait recours au Tribunal fédéral.

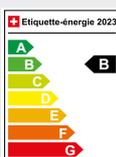
Le Tribunal fédéral, après avoir rappelé les principes d'une procédure en cas clairs, a souligné qu'un locataire qui invoque une contre-crédence en compensation doit prouver celle-ci sans délai sous peine de contrecarrer les principes applicables à une résiliation pour défaut de paiement et le droit du bailleur d'obtenir une évacuation rapide dans ce cas précis. Le Tribunal fédéral a ensuite retenu que, malgré l'ajout de la TVA sur les avis comminatoires, les locataires ne pouvaient pas prétendre à un manque de clarté puisqu'ils s'étaient engagés à payer le montant réclamé, promesse qui n'a pas été tenue par la suite. Le Tribunal fédéral a également retenu que ce n'est que dans la requête en contestation de congé que les locataires ont prétendu à l'existence d'un défaut. Ainsi, faute d'invocation en temps utile, la compensation n'a pas à être prise en considération dans la procédure en cas clair.

Ainsi, l'arrêt de la Cour de justice a été annulé et l'évacuation des locataires a été ordonnée par le Tribunal fédéral. ▲

CLASS FOR EVERY DAY.

La nouvelle Classe A est la référence dans le segment des compactes.

RÉSERVEZ VOTRE ESSAI



A 250 e Berline compacte, 163 + 109 ch (120 + 80 kW), 1,1 l/100 km + 17,0 kWh/100 km (3,0 l/100 km), 25 g CO2/km, catégorie de rendement énergétique: B.

AGENDA COURS ET SÉMINAIRES 2023

mardi 29 août 2023	Séminaire immobilier	Technique
jeudi 31 août 2023	Immoénergie	Approche technique
lundi 11 septembre 2023	Module de formation juridique 1	PPE
mardi 12 septembre 2023	Immoénergie	Stratégie et planification énergétique COMPLET
lundi 18 septembre 2023	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
lundi 25 septembre 2023	Rendez-vous de la jurisprudence	3 ^e conférence
jeudi 28 septembre 2023	Sprints de l'immobilier	2 ^e manche
lundi 2 octobre 2023	Module de formation juridique 3	État des lieux

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



QUALITÉ ET FIABILITÉ
LE CHOIX DES GRANDES MARQUES
SERVICE APRÈS-VENTE TOUTES MARQUES

 **STIHL** **KÄRCHER** **SABO**

JOHN DEERE






 **Chalut**
 Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch

 **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!





NOUS DONNONS UNE SUITE À VOTRE HISTOIRE.



Cet immeuble en pierre de taille est certes un placement intéressant, mais c'est aussi un patrimoine familial. Pour vendre votre bien, confiez-le à un professionnel qui saura au mieux valoriser ce lieu qui fait partie de votre histoire. Chaque année, les courtiers de l'USPI Genève accompagnent avec compétence plus de 2'000 propriétaires dans la vente de leur bien.

uspi-ge.ch

uspi⁺ **genève**



REYL
INTESA SANPAOLO

WEALTH MANAGEMENT

ENTREPRENEUR & FAMILY OFFICE SERVICES

CORPORATE FINANCE

ASSET SERVICES

ASSET MANAGEMENT

reyl.com



SUCCESS. TOGETHER.

GENEVA

ZURICH

LUGANO

BERN

LONDON

MALTA

SINGAPORE

DUBAI

BUENOS AIRES