

immoscope

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

— MAGAZINE 145 MAI 2018

Zoom sur une région de Genève

LES ACACIAS

LE PAV:
PAS COMME ÇA !

POURQUOI CONFIER SON
PROJET À UN COURTIER ?

CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

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



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

Contact : info@immoscope-ge.ch

immoscope
Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière



La CGI reste bien représentée au Grand Conseil!

La composition du parlement genevois est désormais connue ! *

La Chambre genevoise immobilière est satisfaite de constater que huit candidats sur les treize soutenus ont été (ré)élus. Elle leur adresse toutes ses félicitations et remercie sincèrement tous les candidats qui se sont engagés dans cette campagne et qui se sont mobilisés en faveur de la propriété immobilière et de l'accèsion à la propriété.

S'il est réjouissant de voir une progression des partis traditionnellement favorables à nos valeurs, la composition du parlement reste problématique, puisque trois blocs le composent toujours. Il s'agira ainsi de continuer à trouver des majorités, tant pour défendre nos idées que pour combattre les vellétés des autres de s'attaquer aux droits des propriétaires, que ce soit sur le plan fiscal, en matière d'aménagement du territoire ou sur la garantie même de la propriété.

Rappelons que les enjeux sont de taille, avec une votation prochaine sur le PAV, avec une nouvelle répartition des taux de logements sociaux dans la zone de développement ou encore avec la réforme de valeurs fiscales des appartements et des villas.

Plus que jamais, nous devons nous battre pour que de vraies PPE soient construites, en mains privées, plutôt que de voir de la PPE en droit de superficie contrôlée par l'Etat. C'est bien là la réelle demande – et elle est forte ! – de la classe moyenne qui veut devenir propriétaire sur le territoire genevois, et non ailleurs.

Il faudra encore faire comprendre au parlement que la manne fiscale des propriétaires est épuisée, et qu'à trop en vouloir, nous risquons de perdre gros.

Nous continuerons à faire entendre la voix des propriétaires et de tous ceux qui souhaitent le devenir grâce au travail des élus que nous avons soutenus et aux liens que nous maintiendrons avec eux, notamment grâce au renouvellement de notre commission législative.

Enfin, forte de ses plus de 6600 membres, nous sommes convaincus que notre Association restera une entité respectée et écoutée au moment des auditions qui auront lieu par devant les commissions du Grand Conseil.

Quoi qu'il en soit, toute l'équipe de la CGI reste mobilisée et persiste à défendre vos intérêts.

ANNE HILTPOLD

Secrétaire générale adjointe

sommaire

02 LES ACACIAS

08 LE PAV :
PAS COMME ÇA !

09 POURQUOI CONFIER SON PROJET
À UN COURTIER ?

13 RÉVISION DE L'ORDONNANCE
SUR LES FERMAGES

14 À LA DÉCOUVERTE
DES LIANES ROMANDES

17 ENTRETIEN
DES TERRASSES

21 RUBRIQUE
JURIDIQUE

23 JURISPRUDENCES
RÉCENTES

25 AGENDA

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration : Chambre genevoise
immobilière, rue de la Rôtisserie 4, CP 3344, 1211 Genève 3

Rédacteurs responsables : Anne Hiltbold et
Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité : Bénédicte Guillot
Conception graphique : Alternative communication,
Genève

Impression : Atar Roto Presse SA, Genève

Régie publicitaire : publi annonces.

Contact : 022 308 68 79/AD@publi-annonces.ch

* Celle du gouvernement ne l'est pas, au moment de la rédaction de ces lignes.



Zoom sur une région de Genève

LES ACACIAS UN QUARTIER À LA VEILLE D'UNE PROFONDE MUTATION

Le nom du quartier des Acacias reflète bien le caractère champêtre que revêtait cette plaine située entre le cours de l'Arve et de l'Aire avant son industrialisation. Ce paysage bucolique fut le théâtre d'un profond bouleversement quand les premières industries s'y installèrent dès le XVIII^e siècle. Sur ce vaste territoire à l'époque encore en partie en friche, deux grandes artères prirent forme pour structurer la circulation des véhicules venant alimenter les ateliers et usines en matériaux et combustibles. Aujourd'hui, un vaste plan de rénovation est en cours pour redynamiser tout le quartier dans la foulée du nouveau réseau ferré qui va relier la gare Cornavin à celle d'Annemasse, en France voisine.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAURANE DI MATTEO

Jusqu'à une époque encore pas si lointaine, ce triangle de verdure délimité par la route des Acacias, la route des Jeunes et le cours de l'Arve constituait ce que l'on appelle aujourd'hui le quartier des Acacias. Il était alors souvent la proie de crues qui inondaient les champs en lui apportant le limon charrié par les eaux. Cela les rendait propices aux cultures, car elles les irriguaient avant de se retirer lors de la décrue des eaux. C'est l'installation des pavillons de la Suisse traditionnelle (Le Village Suisse) sur la rive gauche de l'Arve (Les Vernets), lors de l'Exposition nationale de 1896, qui participa à la renommée de ce quartier.

« *LE PAVILLON SICLI
EST ASSURÉMENT LE BÂTIMENT
LE PLUS EMBLÉMATIQUE
DU QUARTIER.* »

Un prestigieux passé industriel

Ce n'est que quelques années plus tard, en 1899, que naît la société Motosacoche, créée par les frères Henri et Armand Dufaux, sur un vaste terrain situé le long de la route des Acacias. Elle produisait des motocyclettes et des génératrices électrogènes, ainsi que des avions à partir de 1909. L'idée maîtresse des deux fondateurs a été de développer un moteur à essence autonome qui s'accrochait au moyen de brides au cadre des vélos pour les propulser. Ce premier produit fut suivi par de vraies motocyclettes de 250 à 1000 cm³ qui remportèrent de nombreux trophées dans des courses renommées.

Les génératrices ont fait le succès économique de l'entreprise qui les vendit en grandes séries à l'armée suisse. Et la fabrication d'automobiles de la marque Maximag dura de 1923 à 1928. La société des frères Dufaux fut reprise par les Ateliers des Charmilles, puis par la société Jean Gallay SA, qui arrêta la production de moteurs – essentiellement destinés aux constructeurs de machines agricoles – en 1992.

C'est ce valeureux passé dans le monde automobile qui poussa bon nombre d'entreprises à s'installer dans le quartier où les garages, concessions automobiles, ateliers de carrosserie et commerces de pièces détachées pour l'automobile sont pléthore.

Un profond chamboulement

Tous les terrains qui formaient le quartier des Acacias étaient pourtant sujets aux caprices de la nature et du débordement de la Drize et de l'Aire qui les traversaient. Des travaux d'endiguement commencèrent en 1935. Ils furent entrepris en période de crise économique par de jeunes chômeurs. C'est en leur honneur que la route longeant le canal de la Drize porte encore aujourd'hui le nom de « route des Jeunes ».

Un important coup de pouce au développement des entreprises installées aux Acacias a été donné avec la construction



de la gare de marchandise de la Praille, mise en service en décembre 1949. Une grande entreprise s'était établie au nord du quartier (Les Vernets) en 1898: Firmenich, une société active dans les parfums, qui devrait bientôt déménager dans la zone industrielle de Meyrin-Satigny. Cela permettra de libérer de la place pour le démarrage de la construction du futur projet du PAV (Paille-Acacias-Vernier). C'est sur le territoire situé sur les berges de l'Arve que l'on trouve le théâtre du Loup, le centre sportif, la piscine et la patinoire (menacée de démolition). Une agréable promenade piétonnière longe les berges de la tumultueuse rivière qui se jette dans le Rhône à la pointe du quartier de la Jonction.

Les marques indélébiles de son passé historique structurent le quartier

Plus au sud des Vernets, c'est l'imposant centre administratif et logistique du groupe horloger Rolex (que Hans Wilsdorf a créé à Londres en 1905 avant de venir s'installer à Genève en 1919) qui occupe plusieurs milliers de mètres carrés. La manufacture rencontra un succès fulgurant et ses bâtiments modernes et omniprésents donnent une touche de grande modernité à toute la partie septentrionale des Acacias. La Fondation Wilsdorf créée par le fondateur de la célèbre marque d'horlogerie apporte encore aujourd'hui son soutien à des projets d'intérêt public, tel que le magnifique pont en forme de cocon ajouré qui enjambe l'Arve pour relier le quartier à celui de Plainpalais.



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

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

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

Devis sans engagement

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

Un peu plus au sud de la plaine des Acacias, c'est dans les anciens bâtiments (reconvertis depuis en centre multiprofessionnel) de la filiale genevoise, fondée en 1920, de la British American Tobacco, où étaient manufacturées des cigarettes, que l'on trouve une pépinière d'entreprises très actives dans le quartier.

Le Pavillon Sicli est assurément le bâtiment le plus emblématique du quartier. Construit dans les années 1968-69 pour accueillir les activités de l'entreprise spécialisée dans les extincteurs, ce bâtiment surmonté de deux voiles de béton a été racheté par l'Etat de Genève en 2011 pour être transformé en centre d'accueil dédié à des activités culturelles. C'est aussi sous ses arches qu'est exposée une maquette du projet du PAV. On raconte que c'est lors d'une halte à une station-service située sur le parcours de l'autoroute N1, à Deitingen, que le directeur de l'entreprise Sicli fut subjugué par cette réalisation, qui comportait une voile en béton imaginé par l'ingénieur Heinz Isler. Le directeur de la société genevoise le mandata pour concevoir le bâtiment destiné à devenir le siège de son usine. On estime que sa forme gracile constitue l'un des plus beaux exemples des quelque 1500 constructions surmontées par un voile de béton que l'ingénieur diplômé de l'EPFZ a réalisées de par le monde.

Aujourd'hui, le quartier des Acacias porte la marque d'une multitude de bâtiments industriels et commerciaux, mais ceux-ci encerclent aussi de petites maisons d'habitation au charme désuet qui tranchent avec leur environnement. C'est en particulier le cas le long du chemin de Ternier. A noter que l'ensemble du quartier est sujet à une transformation de grande envergure dans le cadre du projet du PAV et qu'une épée de Damoclès pèse sur l'ensemble des bâtiments qui constituent un espace de vie très palpitant et multiculturel.



Cesar Da Rocha

CARROSSERIE DE LA CROISSETTE

Ancien tailleur de pierres, Cesar Da Rocha est arrivé en Suisse en 1995 de son Italie natale. Dans notre pays, il a changé totalement d'orientation et commencé par effectuer une formation de carrossier avant de travailler à la Carrosserie de la Croisette, située dans une cour intérieure de la rue Le-Royer. En raison de la mauvaise conjoncture, son patron le licencie un jour tout en gardant de bonnes relations avec lui. En 2011, il l'appelle pour lui proposer de reprendre sa carrosserie. Cesar Da Rocha accepte de relever ce défi, bien que la concurrence soit dure. « Il s'agit d'un métier qui est passionnant, on apprend toujours quelque chose », explique-t-il. Il faut trouver une clientèle qui aime le travail des artisans-carrossiers, et surtout la fidéliser, car les assurances tendent à orienter leurs clients vers les acteurs de leurs réseaux qui acceptent de casser les prix. Sans compter que le métier devient plus exigeant et qu'il faut se tenir toujours au courant des nouveautés. Mais il admet qu'aujourd'hui, le travail de carrossier consiste essentiellement à changer des pièces, car les redresser devient toujours plus cher à cause du coût de la main-d'œuvre. « Je travaille dans l'intérêt de mes clients, mais on est aussi obligé de s'adapter à l'évolution du marché ». Il précise que, pour s'y retrouver, il faut beaucoup s'investir, surtout quand on a le salaire d'une secrétaire à temps partiel en plus de trois ouvriers et un apprenti à payer. Il faut suivre des formations continues pour se tenir au courant des nouveautés. « Mais si l'on travaille bien, on gagne encore sa vie. » Cela a eu des incidences sur sa santé : « J'étais un bourreau du travail et comme j'ai eu deux pépins de santé, j'ai un peu levé le pied », reconnaît-il.

**« IL S'AGIT D'UN MÉTIER QUI
EST PASSIONNANT, ON APPREND
TOUJOURS QUELQUE CHOSE. »**

L'avenir s'est assombri depuis le lancement du projet de PAV, qui prévoit de déplacer la plupart des entreprises artisanales du périmètre. Même si bon nombre de bâtiments ont été construits en droit de superficie, il faudra retrouver un emplacement où continuer à travailler. Cesar Da Rocha ne veut pas trop s'éloigner de ses clients, de peur qu'ils ne se déplacent plus jusque chez lui, même s'il met une voiture de remplacement à leur disposition. Il attend de voir où on lui proposera quelque chose d'équivalent. « On entend de tout dans le quartier », nous confie-t-il.



Pascal Lüthi

« *DANS CE BÂTIMENT,
ON PEUT CONSTRUIRE
UN PROJET DE A À Z.* »

DUPIN 1820 BIENTÔT DEUX SIÈCLES DE PERFECTION

Cela fait quelques années que la maison Dupin a ajouté la date de sa création à sa raison sociale. Ses propriétaires actuels veulent en effet montrer par là tout le patrimoine qui perdure en son sein, explique Pascal Lüthi, codirecteur avec son frère Stéphane de l'entreprise reprise par leur grand-père au milieu du siècle dernier. Depuis 1982, cette entreprise occupe, à la rue Marziano, un bâtiment d'une superficie totale de 4000 mètres carrés où sont regroupés tous les ateliers ainsi que ses 70 employés. « Dans ce bâtiment, on peut construire un projet de A à Z », souligne Pascal Lüthi. Durant la visite des lieux, une fois les salles d'exposition passées, on tombe sur l'atelier d'ébénisterie où travaillent une vingtaine d'ouvriers, mais aussi sur celui de vernissage, de tapisserie ainsi que dans le local des couturières, où 60 % du travail s'effectue à la main. Certaines opérations sont malgré tout réalisées avec des équipements modernes, comme dans la menuiserie où une machine à commande numérique effectue des travaux d'une très grande précision.

Situé au sous-sol, le stock de bois renferme 40 essences, dont certaines sont très rares et indispensables pour s'adapter aux exigences des clients. Les échantillons de tissus sont quant à eux présents en nombre impressionnant : entre 10 000 et 15 000. Une grande attention est portée à la quête de nouveaux matériaux pour des revêtements muraux en marbre structuré, en bois d'essences rares et provenant de forêts pétrifiées ou ceux restés enfouis dans des marais.

La maison allie les besoins de l'architecture d'intérieur avec le noyau de base de l'activité de la maison Dupin. « Nous sommes capables de passer de l'ancien au moderne en fonction des demandes de nos clients », souligne Pascal Lüthi, qui a commencé par apprendre l'ébénisterie avant de poursuivre sa formation par un Bachelor en Fine Arts aux Etats-Unis, alors que son frère avait choisi la voie d'architecte d'intérieur et s'occupe plus de l'administration de la maison. « La transition à la tête de l'entreprise s'est faite progressivement. Mon père a commencé à lever le pied entre 2000 et 2005 », précise-t-il.

La planète entière est le champ de prédilection de la maison, avec des projets pour des particuliers ou des entreprises réalisés à Monaco, au Luxembourg, en France, en Finlande, mais aussi en Thaïlande, au Sultanat d'Oman, en Arabie Saoudite, aux Etats-Unis, etc. Tous ces défis ont été relevés grâce au sérieux et à la qualité du travail de la maison genevoise.

PANGALIFT SA
 ACCESSIBILITÉ • AIDE À LA PERSONNE • MAINTIEN À DOMICILE

NOUVEAU

Raizer®
 « Chaise » avec moteur électrique permettant à un aidant de relever seul et sans effort une personne à terre (jusqu'à 150 kg)

NOUVEAU

FlexStep
 Escalier qui se transforme en élévateur ultra sécurisé (jusqu'à 400 kg)

Monte-escalier (courbe ou droit)

**ETUDE
DE FAISABILITÉ
+ DEVIS
GRATUIT**

T. 022 796 74 30 www.pangalift.ch
 PANGALIFT S.A. Ch. Jean-Philibert-De-Sauvage 37 1219 Châtellaine
 ASCENSEURS | MONTE-CHARGES | ÉLÉVATEURS | MONTE ESCALIER | AIDE À LA PERSONNE



**ANA GOMEZ MICAS
DU DESIGN FAIT MAIN**

Après des études en histoire de l'art en Espagne, Ana Gomez Micas est venue à Genève pour y étudier la céramique, à la Haute Ecole d'art et de design (HEAD), à l'époque où cette discipline y était encore enseignée. Après ses études, elle ouvre une boutique à Carouge pour y exposer et vendre ses créations tout en possédant un atelier à Bellevue. Elle cherche des locaux plus vastes et plus pratiques qui lui permettraient de combiner sa passion. En 2006, une coopérative d'artistes et d'artisans s'est constituée pour gérer une partie des bâtiments abandonnés par la British American Tobacco. La jeune ibérique s'y intéresse, son dossier est accepté. Elle peut alors s'installer dans un local répondant à ses besoins et situé dans l'actuel complexe appelé BAT 34, rue des Acacias. Elle crée des objets usuels et utilitaires de la vie quotidienne, en porcelaine, dont elle connaît tous les secrets.

**« J'AI PARFOIS DES MOMENTS DE
DÉCOURAGEMENT, MAIS C'EST LE POUVOIR
DE LA TERRE QUI ME POUSSE À CONTINUER. »**

« Contrairement à ce que l'on croit, la céramique est très dure et ne se brise pas facilement, sauf naturellement si on la laisse tomber de haut », explique Ana Gomez Micas. « J'entreprends une réflexion sur l'usage que l'on fait des objets de la vie au quotidien. » Elle revisite surtout la forme des tasses et des autres éléments qui composent l'art de la table. Elle nous explique qu'il est important, lorsque l'on prend le thé et que l'on mange, de faire en sorte que ce moment de la journée soit agréable et d'être accompagné par de beaux objets, car il s'agit d'épisodes de vie et de partage.

Ana Gomez Micas aimerait faire revivre l'intérêt pour cette matière qui était qualifiée d'or blanc au XVIII^e siècle. Ses objets en céramique passent plusieurs étapes de production. Elle part de la matière liquide, modèle leur forme, les laisse sécher, les cuit dans son four, les émaille puis leur fait subir une deuxième cuisson à 1250 °C, y appose les éléments décoratifs en or ou en platine avant de les passer au four une dernière fois, à 850 °C. Elle a une passion toute particulière pour la céramique blanche, mais travaille aussi de la pâte de céramique colorée dans la masse ou du verre. Aimant par ailleurs transmettre sa passion aux autres, elle a donné des cours et organise des stages pendant les périodes de vacances.

Ana Gomez Micas présente ses objets dans son atelier et sa boutique, mais aussi en fin d'année lors d'expositions qui se déroulent à Genève ou en dehors des frontières du canton. Ses clients sont surtout des particuliers, enthousiasmés par l'originalité et la beauté de ses créations. « J'ai parfois des moments de découragement, mais c'est le pouvoir de la terre qui me pousse à continuer », indique-t-elle.

LE THÉÂTRE DU LOUP UN LIEU AUTONOME ET DÉCOIFFANT

L'actuel bâtiment qui abrite le Théâtre du Loup sur les rives de l'Arve, dont le premier spectacle avait été créé par une équipe de passionnés, a été construit en 1993 sur un terrain vague occupé auparavant par des forains. Cet édifice érigé avec l'appui financier de la Fondation Mathias Langhoff



Rossella Riccaboni et Eric Jeanmonod

bénéficie d'un bail d'une durée de 5 ans, renouvelable tacitement à chaque échéance. Les succès de la troupe sur les planches ont gratifié celle-ci d'un large soutien. Un quart de siècle plus tard, dix à quinze spectacles y sont présentés chaque année.

La troupe qui a lancé la construction de sa propre scène occupait précédemment le bâtiment où étaient conçus les décors pour le Grand-Théâtre. Composée d'une équipe de jeunes mordus, elle a présenté son premier spectacle en 1978. Il s'agissait en fait d'un théâtre nomade ne disposant pas de sa propre scène. En 2003, soit dix ans après la construction de la salle de la Queue-d'Arve, un bâtiment annexe de deux étages y est adjoint pour disposer d'un lieu abrité où élaborer les décors et pour servir de local d'enseignement pour les jeunes qui y suivent des cours dispensés par l'équipe du théâtre. Les plus doués sont immergés dans le métier, car il arrive qu'ils interviennent dans des spectacles aux côtés d'acteurs adultes. Depuis 2014, la troupe dispose d'un bâtiment annexe, appelé « Le Muzoo », où sont entreposés les costumes et les décors, ainsi qu'un petit musée contenant des éléments retraçant la vie grouillante d'activités de la troupe.

Les décisions sont prises de manière collective au sein de l'association pour ce qui est du fonctionnement et de la programmation des spectacles sur la base des quelque 70 dossiers qu'elle reçoit chaque année. La compagnie

théâtrale du Loup présente pour sa part un à deux spectacles par année. « Nous sommes dans un lieu de création », ne manque pas de rappeler Rossella Riccaboni, cofondatrice et membre du comité de direction et de programmation. Au programme, on trouve aussi bien des œuvres de Shakespeare et de Molière que des contes populaires, des pièces d'auteurs contemporains ou maison, mais aussi des pièces traitant de thèmes d'actualité, des pièces de cabaret, de transposition théâtrale, de bandes dessinées et de chansons.

Des collaborations sont engagées avec d'autres théâtres et troupes, ainsi qu'avec des lieux dédiés à la musique ou au théâtre, tels que La Gravière ou La Parfumerie. Cette année, un spectacle intitulé « Tous sur le Pont » sera présenté le 8 juin prochain sur la passerelle du Bois de la Bâtie – qui franchit l'Arve à quelques encablures du Théâtre du Loup – avec guinguette, grand bal et concert. ▲



« AU PROGRAMME, ON TROUVE AUSSI BIEN DES ŒUVRES DE SHAKESPEARE ET DE MOLIÈRE QUE DES CONTES POPULAIRES, DES PIÈCES D'AUTEURS CONTEMPORAINS OU MAISON. »



BERTOLIT

Un partenaire de confiance

www.bertolit.ch



FAÇADES

TRAVAUX SPÉCIAUX

**TRANSFORMATIONS
INTÉRIEURES**

DÉPOLLUTION

ÉTANCHÉITÉ

**55 ANS
D'EXPERIENCE**
DANS LA RESTRUCTURATION
DU BETON ET DES FAÇADES

LE PAV : PAS COMME ÇA !

Le 10 juin 2018, nous sommes appelés à nous prononcer sur la modification de la loi de déclassement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » (PAV). Parce que cette modification est défavorable au développement du PAV, notre association se prononce résolument contre et vous invite à voter NON et à faire voter NON.



Christophe Aumeunier

Rappel des faits

Le 23 juin 2011, le périmètre du PAV a été déclassé pour passer d'une affectation artisanale et industrielle à une affectation comprenant, selon les secteurs, des logements et des activités et bureaux.

Le département de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE) a présenté un projet qui a été voté par 50 oui et 49 non au Grand Conseil le 23 février 2018. Un résultat très clivant, d'autant plus surprenant, quand on sait que tous les partis sont globalement favorables au PAV et tout à fait conscients de la pénurie de logements à Genève. Ce vote souligne les faiblesses de cette modification qui ne fera que perdurer les blocages actuels du projet. Nous sommes opposés à cette modification de loi et nous préconisons qu'elle soit refusée.

Les éléments positifs de ce texte sont l'augmentation globale du nombre de logements et la possibilité de réaliser des logements non-sociaux, voire de la PPE, sur les parcelles des collectivités publiques sises en zone ordinaire. Pour ce dernier point, il faut cependant déplorer la petite taille des périmètres concernés et l'absence de garantie favorisant la construction de logements en pleine propriété. En effet, aucune proportion de logements n'a été légalement définie pour cette zone.

Une modification de loi inacceptable !

Sur l'ensemble du projet du PAV, 80% des terrains sont en zone de développement et appartiennent à des collectivités publiques. La modification de la loi inscrit l'obligation d'y réaliser 88% de locatif et 12% de fausses PPE. En effet, ce qui est proposé maintenant – outre une proportion insuffisante – est une propriété par étage en droit de superficie à un régime particulier* : la revente est soumise à l'autorisation du superficiant et le prix de vente se détermine sans plus-value aucune. Le système est particulièrement pernicieux car les conditions de cet ersatz sont contenues dans le contrat de droit de superficie

et non directement dans la loi. Celle-ci prépare toutefois cette intégration par une clause suffisamment vague pour permettre aux partisans de la loi de prétendre à une base légale.

Remarquons bien que la charge résidentielle de l'acquéreur de ce type de propriété sans but lucratif est bien plus élevée que celle de la propriété par étage en pleine propriété, à cause notamment de l'amortissement obligatoire du bâtiment et du montant de la rente de superficie ! Cette formule est tout simplement plus onéreuse, c'est donc une tromperie ! L'invention, pour Genève, de ces nouvelles propriétés sans but lucratif doit véritablement être distinguée de la propriété. Nous le dénonçons à l'heure où des milliers de Genevois souhaitent devenir propriétaires.

L'obligation de réaliser 62% de logements sociaux, c'est trop !

L'obligation de réaliser 62% de logements sociaux sur les terrains des collectivités publiques sis en zone de développement, qui représentent 80% du PAV, est insensée. Le maintien, en chiffres absolus de 6'000 logements sociaux est déraisonnable et l'augmentation du nombre d'HBM (la catégorie la plus subventionnée), montre, là aussi, la péjoration de la situation par rapport à la loi actuelle. Genève est-elle devenue si pauvre qu'il faille réaliser 62% de logements sociaux ? Ce qu'il y a de sûr, c'est que cette proportion est tout à fait contraire à toute notre tradition de mixité sociale. La crainte du ghetto est plus que légitime avec une pareille proportion. Le DALE nous dit vouloir loger la classe moyenne et propose, dans le même temps, 62% de logements sociaux ! Où va-t-on ?

« CES CONDITIONS CUMULÉES LAISSENT PRÉSAGER LE PIRE POUR LES FINANCES CANTONALES ET DONC LA FISCALITÉ. »

Ajoutons à cela la volonté de recapitaliser la Caisse de prévoyance de l'Etat (CPEG) en la dotant des terrains du PAV – ce qui est pourtant inopportun – et l'on comprend très vite que la Caisse, elle-même, sera en grave danger si on lui transmet 62% de logements sociaux à gérer. Ces conditions cumulées laissent présager les pires augures pour les finances cantonales et donc pour une maîtrise de la fiscalité.

En conclusion, la modification proposée de la loi est inopportune. Elle ne constitue pas un progrès. Ainsi, dans l'attente de changements vraiment favorables au PAV, la loi actuelle sera maintenue et préservera les conditions de réalisation du projet, même si elles ne sont pas optimales.

Le PAV, pas comme ça ! 62% de logements sociaux sans aucun logement en pleine propriété, c'est beaucoup trop ! Votez NON et faites voter NON. ▲

*cf. le modèle de propriété sans but lucratif de la CODHA

VENTE OU ACHAT D'UN BIEN : POURQUOI CONFIER SON PROJET À UN COURTIER ?



« EN PASSANT PAR UN VRAI COURTIER, FORMÉ, EXPÉRIMENTÉ, LABELLISÉ, ON A LA CERTITUDE DE VENDRE SON BIEN AUX MEILLEURES CONDITIONS POSSIBLES DU MARCHÉ. »

Fabio Melcarne

Contraintes juridiques, administratives, estimation des prix du marché... autant d'éléments qui peuvent compliquer la vente ou l'achat d'un bien. C'est pourquoi de nombreux propriétaires choisissent de faire appel à un professionnel de l'immobilier. Fabio Melcarne, président de la section des courtiers de l'USPI Genève, et Arnaud Turrettini, courtier membre USPI labellisé, reviennent dans ce numéro sur le courtage.

Quelles sont les missions d'un courtier et dans quels cas peut-on faire appel à lui ?

Fabio Melcarne : Si je devais résumer les missions d'un courtier en une seule phrase, je dirais qu'il doit accompagner le client dans toutes ses démarches, en vue de vendre son bien aux meilleures conditions, en fonction du marché du moment.

Le courtier accompagne le propriétaire tout au long du processus de vente. Il apporte un éclairage juridique et technique à chacune des étapes de la vente. Il peut s'agir de l'obtention d'une autorisation de vente pour un appartement, de la mise aux normes ou de travaux à mener.

Autre point important : l'estimation du bien. Surévalué, il peut rester de longs mois sur le marché sans trouver d'acquéreur ; sous-évalué, la transaction n'est pas juste pour le propriétaire. Aujourd'hui, tout le monde a accès à l'information. Il appartient donc au courtier de s'assurer que le bien proposé à la vente est au juste prix du marché.

Pour vendre aux meilleures conditions et donc au juste prix, il faut prendre en compte un certain nombre de critères, analyser le foncier, les valeurs des transactions mais aussi positionner le produit en fonction de l'offre et de la demande. Le courtier est aussi là pour proposer une stratégie de vente qui va passer entre autres par la mise en valeur du bien ou encore les modes et outils de diffusion de l'offre (visualisation du bien à 360°, en 3D, photos professionnelles, annonces presse, web, newsletter, etc.).

Il est aussi possible de mandater un courtier pour un achat immobilier. Une fois les besoins identifiés, il part à la recherche du bien. Là encore, il est à même de conseiller sur le plan juridique, technique et peut anticiper les questions ou mauvaises surprises que l'on veut tous éviter lors d'un achat. Le courtier peut également traiter les questions liées au financement, une problématique à laquelle les professionnels ont été sensibilisés ces dernières années.



« DANS LE CADRE D'UNE VENTE IMMOBILIÈRE, IL EST INDISPENSABLE D'AVOIR UN INTERMÉDIAIRE CAR IL Y A BEAUCOUP D'ÉMOTIONNEL QUI ENTRE EN JEU. »

Arnaud Turrettini

Il y a également de plus en plus de demandes pour de l'immobilier de rendement. Pour les immeubles, on passe par un processus de vente par appel d'offres, avec préparation d'une data room, une base de données dont l'acquéreur aura besoin pour faire son analyse. C'est un modèle qui s'est démocratisé ces dernières années, qui a fait ses preuves et pour lequel on est sûr de viser juste en termes de prix en mettant en concurrence plusieurs investisseurs. Là encore, un courtier dispose de toutes les compétences pour ce type de mission.

Arnaud Turrettini : Les missions d'un courtier sont effectivement assez étendues. Il a un rôle d'analyse du bien, du marché tout en servant de négociateur entre l'acheteur et le vendeur. Sa principale mission va être de trouver le bon acheteur pour le bon vendeur (et vice versa dans le cas d'un mandat pour un achat immobilier) pour réussir à trouver un terrain d'entente entre les partis.

Quels sont les avantages à faire appel à un courtier ?

Fabio Melcarne : Un courtier membre de l'USPI a une solide expérience et connaissance du marché et des nouvelles réglementations. Il peut positionner le produit et apprécier son prix de vente le plus justement possible.

Autres avantages : le volet conseil et le relationnel

Le courtier a un vrai rôle de conseil. Avec un œil neuf et professionnel, il est capable de valoriser un appartement ou une villa. Il va rapidement détecter les éléments pouvant freiner ou accélérer une vente. Le courtier connaît son réseau, il sait ce que les acquéreurs recherchent. En amont, dans la phase de préparation, il peut par exemple conseiller le vendeur pour l'aider à valoriser son bien via du home staging, pour dépersonnaliser les lieux. L'objectif est que les acquéreurs puissent s'y projeter plus facilement.

En lien avec le propriétaire à chaque étape de la vente, jusqu'à la signature chez le notaire, il est aussi là pour s'assurer que le vendeur puisse prendre toutes ses dispositions avant l'arrivée de l'acquéreur. Quand on est dans sa villa ou son appartement depuis 30 ou 40 ans, on ne déménage pas du jour au lendemain.

Comme expliqué plus tôt, c'est un métier qui nécessite des compétences commerciales mais aussi des connaissances techniques et juridiques ; un métier pour lequel il est important de connaître chaque maillon du processus de vente : de l'estimation d'un bien à la signature chez le notaire. Un bon courtier est aussi un courtier formé, qui reste attentif aux évolutions de son métier.

Arnaud Turrettini : Dans le cadre d'une vente immobilière, il est indispensable d'avoir un intermédiaire car il y a beaucoup d'émotionnel qui entre en jeu. On a dans sa maison ou son appartement, toute son histoire, tout son vécu, ce qui peut considérablement compliquer la vente, ou rendre moins objectif au moment d'en fixer le prix. Un bien sur évalué va stagner sur le marché durant des mois : les acheteurs sont très vigilants en matière de prix.

La distanciation est primordiale lorsque l'on vend son bien : suite à une séparation, les acheteurs peuvent sentir combien le vendeur est pressé de vendre et proposer des offres bien inférieures au prix de vente. Le courtier est donc là pour gommer le volet émotionnel en servant d'intermédiaire pour éviter que cela rentre en ligne de compte lors des transactions.

Passer par un courtier permet de toucher un très grand nombre d'acheteurs mais surtout d'être plus efficace en ciblant, dès le départ, de potentiels acquéreurs. Le courtier s'appuie sur son réseau et sur sa base de données recensant les personnes activement à la recherche d'un bien. A lui ensuite de faire le tri parmi les potentiels acquéreurs et de sélectionner les dossiers jugés solides pour éviter toute perte de temps au vendeur.



Le métier de courtier peut paraître facile de prime abord mais il ne s'improvise pas. Il s'agit vraiment d'une profession spécifique pour laquelle il faut avoir de bonnes connaissances de la législation en vigueur car l'immobilier évolue constamment avec une multiplication des directives. La formation et surtout l'expérience du terrain jouent un rôle essentiel.

A quels éléments faut-il veiller lorsque l'on fait appel à un courtier ?

Fabio Melcarne : Lorsque l'on fait appel à un courtier, il faut s'assurer qu'il ait une bonne réputation, de l'expérience, qu'il agisse en toute transparence et sans conflit d'intérêt. Les exigences imposées au sein d'une association professionnelle, telle que l'USPI Genève, favorise déjà la présence de qualités professionnelles essentielles. L'idéal lors d'une vente est d'établir un contrat de courtage qui cadre les activités et les obligations. Il s'agit de définir les prestations convenues, la notion d'exclusivité ou non, le taux de commission, ce qui est pris en charge ou non et à quel prix. C'est un cahier des charges permettant de clarifier et de sceller le partenariat entre le vendeur et le courtier.

Arnaud Turrettini : C'est pour moi impensable de confier la vente de son bien sans contrat de courtage. Et pourtant c'est quelque chose que l'on voit encore aujourd'hui. Un mandat écrit permet d'éviter tout problème en cas de litige, c'est vraiment un gage de sécurité pour le client.

Je conseillerais également aux vendeurs de limiter le nombre de courtiers lors d'une vente. Certains clients pensent qu'un bien se vendra plus vite en le confiant à 6 ou 7 agences différentes. C'est selon moi une erreur. Lorsque l'on mandate trop d'agences, on inonde les sites et les magazines d'annonces. Mieux vaut opter pour une seule agence, ce qui donne au bien un gage d'exclusivité, ou se limiter à 3 agences maximum

pour une saine concurrence qui ne péjore pas la qualité du bien. Attention également aux méthodes douteuses de certains courtiers, qui appellent directement le vendeur pour lui faire miroiter une visite en échange d'un mandat !

Comment la profession de courtier est-elle encadrée ?

Fabio Melcarne : Concernant l'encadrement de la profession, il s'agit essentiellement d'une autorégulation par le biais d'associations professionnelles. Ses membres s'engagent à respecter différentes mesures et des critères stricts encadrant et régulant la profession. Il existe par exemple au sein de l'USPI Genève, une section des courtiers ainsi qu'un label courtier, qui fixe les exigences en matière de formation, d'expérience et de déontologie. Les courtiers respectant ces critères s'engagent à respecter l'ensemble des conditions ainsi que les obligations de formation continue. C'est un véritable code de conduite, un engagement moral, un engagement de réputation ! Le courtier membre s'engage à conduire son activité de manière professionnelle, avec des collaborateurs qualifiés, dans le respect des règles déontologiques de la profession. Il s'agit là d'une autorégulation propre aux membres de l'USPI titulaires du label courtier. Ce n'est pas forcément le cas d'autres courtiers ou de plateformes sur le web proposant des prestations de courtage

Nous prenons très au sérieux l'émergence de ces nouvelles plateformes, pour ne pas être pris en otage comme dans les secteurs de l'hôtellerie ou des taxis. Je ne suis pas convaincu par ces nouveaux acteurs de l'immobilier sur le web qui s'inspirent de modèles à l'américaine. Nous n'avons pas le même modèle en Suisse. Le marché n'est pas le même ! Ici on achète pour une ou deux générations, on ne vend pas sa maison tous les 6 mois. On ne peut pas assimiler une acquisition immobilière à l'achat d'une paire de chaussures.

En Suisse, la qualité de service, le conseil et la relation client sont essentiels. Avec ces nouvelles plateformes, on ne sait pas vraiment qui l'on a en face, s'il est correctement formé ou non.



Certains peuvent avoir l'impression de faire une affaire avec une commission à prix cassé, mais attention il faut rester extrêmement vigilant quant à la qualité des prestations proposées, en particulier lorsque l'on ne sait pas à qui on a à faire.

En passant par un vrai courtier, formé, expérimenté, labellisé, on a la certitude de vendre son bien aux meilleures conditions possibles du marché.

A mon sens, le numérique ne reste qu'un outil mais ne se substitue absolument pas à un courtier. L'avenir du courtage sera à mi-chemin entre le tout numérique et le modèle traditionnel. A nous de ne pas manquer le virage du digital !

Arnaud Turrettini: La profession n'étant pas protégée, on peut tomber sur des courtiers qui manquent vraiment de sérieux. C'est pourquoi lorsque l'on fait appel à un membre USPI c'est un premier gage de qualité. Les agences qui ont le label courtier s'assurent que leurs courtiers suivent chaque année des formations leur permettant d'être au fait de toutes les nouveautés de la profession et de consolider leurs connaissances.

Concernant les nouveaux acteurs du marché qui rabotent les prix et les prestations, ce sont des personnes moins formées, avec moins d'expérience qui connaissent finalement assez peu le marché. Vendeurs et acheteurs sont, au final, perdants. ▲

Ecknauer+Schoch



ABACUS IMMO

Logiciel de gestion intégré pour régies immobilières

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

ABACUS
business software

www.abacus.ch

RÉVISION DU GUIDE D'ESTIMATION ET DE L'ORDONNANCE SUR LES FERMAGES

La zone agricole, hors exception assez rare, est régie par la loi sur le droit foncier rural et par la loi sur le bail à ferme agricole, notamment. Ces dispositions prévoient une réglementation assez stricte, en particulier pour ce qui concerne la mise en fermage de ces terres.



Laure Meyer

Ainsi, le montant du fermage (équivalent du loyer pour le bail à ferme agricole) ne peut pas être librement déterminé, mais ne l'est qu'au prix d'un calcul savant, réservé aux spécialistes. Or, les bases de ce calcul viennent d'être revues assez largement.

En effet, un nouveau guide d'estimation de la valeur de rendement des terrains agricoles et une révision de l'ordonnance fédérale sur les fermages sont entrés en vigueur le 1^{er} avril.

Ces modifications portent, d'une part sur la façon de calculer la valeur de rendement d'un bien agricole, préalable au calcul du fermage, qui n'avait pas été revue depuis 14 ans, l'objectif étant de tenir compte de nouvelles normes techniques, des principes de l'évaluation d'entreprise, etc., et, d'autre part, sur la façon de calculer le fermage, en se basant sur ce rendement. L'ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles détermine ce second point. Sa modification fait notamment passer le pourcentage de la valeur de rendement à prendre en considération dans le calcul du fermage de 3,5% à 3,05%, étant précisé que le fermage comprend à la fois le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur et un supplément pour les avantages généraux que procure l'affermage complémentaire.

Pour être plus concret, cette modification prise dans sa globalité permet aux propriétaires agricoles d'augmenter les fermages d'environ 15% à 40% pour ce qui est des domaines entiers et estivages et d'environ 10% à 20% pour les parcelles agricoles.

Cette hausse ne peut toutefois pas dépasser 20% en un an; une hausse qui excède ce taux devra être répartie sur deux ans.

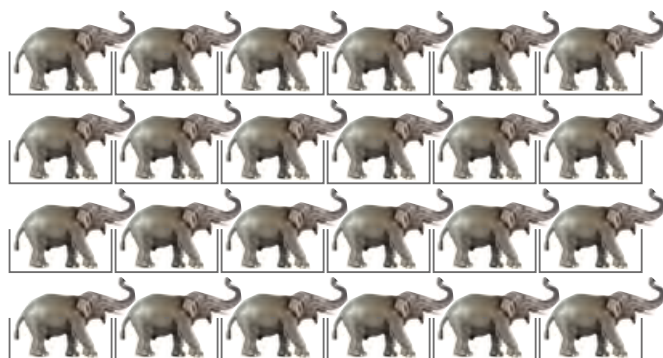
Sur le plan formel, la hausse du fermage doit être notifiée avant le début d'une nouvelle année de bail. Pour les baux qui courent du 1^{er} avril au 31 mars, la hausse peut entrer en vigueur dès le 1^{er} avril, soit dès l'entrée en vigueur de la modification législative, à la condition que le fermier en ait été informé avant cette date. Il n'est pas nécessaire de chiffrer la hausse dans la mesure où la plupart des propriétaires ne

seront pas encore en mesure de le faire à cette date, mais il faut indiquer que le nouveau montant sera communiqué dès qu'il sera connu. Si le fermier n'est pas d'accord avec le montant annoncé, il peut tout à fait demander une estimation officielle, à ses frais toutefois.

L'Association pour la défense de la propriété rurale salue cette modification, mais elle regrette en revanche que les valeurs de rendement découlant du nouveau guide d'estimation conduisent à une sous-évaluation du bien en comparaison avec la valeur résultant du dépouillement des comptabilités.

Pour les propriétaires concernés, une assemblée de notre groupement des propriétaires ruraux (GPR) sera organisée, à l'occasion de laquelle un spécialiste présentera ces nouvelles dispositions de façon plus approfondie. ▲

le stockage en grand



BALESTRAFFIC

Espace garde-meubles

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

À LA DÉCOUVERTE DES LIANES ROMANDES

Les lianes sur lesquelles se balancent d'étranges animaux nous font tout de suite penser aux tropiques... Mais, chez nous aussi, nous avons nos lianes, couramment appelées « plantes grimpantes ». Ce sont généralement des plantes qui ont beaucoup de vigueur et qui sont faciles à cultiver.

TEXTE DE
CHRISTIAN BAVAREL & CLAUDE ALINE ZRYD

Ce côté sauvage et exubérant a besoin d'être canalisé. La plasticité exceptionnelle des plantes grimpantes se doit d'être conduite avec une rigueur exemplaire par le jardinier. Il nous faudra toujours penser au support en premier. Il doit être fort robuste et on préférera le câble au fil de fer, le grillage à béton aux structures souples.

Il faut tout d'abord installer le support, le dessin doit être simple, clair et harmonieux. On peut aisément imaginer des câbles le long d'une façade, des câbles ou des tiges métalliques entre des poteaux ou encore des poteaux de grande taille, tout simplement.

On conduira les plantes de sorte qu'elles suivent strictement cette structure. L'erreur classique est de vouloir couvrir la tonnelle et de faire des entrelacs inextricables et impossibles à entretenir.

Les plus beaux exemples réussis se trouvent sur ces vieilles fermes genevoises où une glycine grimpe sur un câble unique, soulignant ainsi l'entrée de l'habitation et les fenêtres du premier étage.

Nous avons à notre disposition toutes sortes de plantes grimpantes fleuries et d'autres comestibles. Mais voyons d'abord celles qui fleurissent :

Les glycines, nous en trouvons de nombreuses variétés dans le commerce (*Wisteria sinensis* ou *Wisteria floribunda*), très vigoureuses, qui fleurissent une première fois de manière abondante au printemps puis une deuxième fois au début de l'été. Elles doivent être taillées pour fleurir deux fois dans l'année. Extrêmement courte, la taille d'hiver, le long de la structure, permet de créer un cordon le long de la structure, du câble ou de la tige métallique sur laquelle il est prévu de faire grimper la glycine. La deuxième taille doit être prévue début juillet, juste après la deuxième floraison, afin de supprimer les tiges volubiles qui ne s'accrochent plus à la structure.

Les clématites à grandes et petites fleurs (*Clematis vitalba*, *Clematis montana*, *Clematis florida*), c'est le bois fumant des enfants, mais attention, car la sève est toxique. Les clématites sont des plantes grimpantes de petite dimension trois à quatre mètres. Elles doivent être plantées les pieds à l'ombre et la tête au soleil, des tuiles romaines remplissent traditionnellement cet usage, mais de petits arbustes à fleurs font aussi très bien l'affaire. La taille est plus compliquée que pour la glycine ; il faut régulièrement supprimer le bois mort, elles repartent souvent du pied. Elles ont besoin d'être attachées régulièrement, les floraisons puis les fruits, des petites aigrettes, se couvrent de givre au début de l'hiver ; elles sont très légères et spectaculaires.



L'aristoloche est une plante grimpante très spectaculaire (*Aristolochia gigantea*, *Aristolochia durior*, *Aristolochia debilis*). L'*Aristolochia gigantea* supporte jusqu'à -12°C et sa floraison est surprenante et originale.

Les passiflores ou fleurs de la passion (*Passiflora caerulea*, *Passiflora lutea*) servirent aux moines pour expliquer la religion chrétienne : ces derniers voyaient dans la feuille à trois lobes l'exemple de la Trinité, avec le Père, le Fils et le Saint-Esprit sur la même feuille. Ils voyaient aussi, dans les organes floraux, les outils de la passion du Christ. Les pistils font penser à trois clous, les étamines évoquent de petits marteaux, les filaments colorés composent la couronne d'épines, les petites vrilles qui permettent à la plante de s'accrocher représentent des fouets. Les petits exsudats à l'aisselle évoquent quant à eux, à n'en point douter, les larmes du Christ. Le fruit, quant à lui, convient plutôt dans les cocktails, sous le nom de fruit de la passion. Il est cependant difficile à obtenir sous nos latitudes.

**« LES PLUS BEAUX EXEMPLES
RÉUSSIS SE TROUVENT
SUR CES VIEILLES FERMES
GENEVOISES OÙ UNE GLYCINE
GRIMPE SUR UN CÂBLE UNIQUE,
SOULIGNANT AINSI L'ENTRÉE
DE L'HABITATION
ET LES FENÊTRES DU
PREMIER ÉTAGE. »**

Cette plante grimpante spectaculaire doit être plantée à l'abri des vents dominants ; si possible exposée au sud, elle donne toujours une touche d'exotisme au jardin.

Passons maintenant aux plaisirs de la bouche, avec les plantes grimpantes qui ont des fruits comestibles comme les vignes, les kiwis ou groseilles de Chine. Pour les vignes (*Vitis vinifera*), il faut préférer les plantes résistantes aux maladies, généra-

lement des pieds américains (*Vitis labrusca*) ; les raisins sont excellents en confiture, jus ou raisin de table. Par contre, ils sont très particuliers lorsqu'ils sont vinifiés. Les vignes sont généralement montées en traile et en tonnelles, mais on peut aussi les ériger sur un gros tuteur et les tailler en gobelet, à un ou deux mètres du sol.

N'oublions pas les kiwis et les groseilles de Chine, de la grande famille des actinidias (*Actinidia deliciosa*, *Actinidia arguta*). On trouve aujourd'hui des plantes mâles et femelles sur le même pied, qui donnent de délicieux petits fruits. Tous les actinidias nécessitent un tuteurage, au minimum un gros câble, avec des fixations extrêmement solides. L'importance du tuteurage est essentielle pour la réussite de la plantation.

Pourquoi ne pas utiliser les plantes grimpantes en haie ?

Il faut un robuste support, une barrière métallique ou un grillage de fer à béton peint en noir ou en vert, car la plante ne tient pas debout toute seule. Mais cela permet de créer une haie extrêmement étroite et très dense. Cela peut être réalisé pour de grandes hauteurs si on le souhaite, mais aussi de manière plus mesurée. La discipline du jardinier est essentielle ici, car il faudra passer la cisaille à haie au moins trois fois par année. C'est une pratique courante dans le canton de Vaud, particulièrement à Lausanne. Nous pouvons créer ainsi des haies persistantes avec du lierre, ou des haies caduques avec des couleurs spectaculaires en automne pour la vigne vierge. Pour la vigne, un seul passage de cisaille à haie permet de guider les plantes.

On le voit, nous sous-utilisons nos lianes dans nos jardins ; c'est dommage, car celles-ci peuvent donner une allure très contemporaine et naturelle à nos pièces extérieures. Ne jamais oublier que le support est essentiel ! Ces plantes ne sont pas très chères à l'achat, toutefois, il ne faut pas vouloir économiser sur la structure qui, elle, doit être robuste. ▲

« ÊTRE QUINCAILLER, AUJOURD'HUI, C'EST ÉLARGIR SON OFFRE AU MAXIMUM »



De gauche à droite : Christophe Frison-Roche, Jean-Pierre Gardiol et Jeremy Gardiol

**RENCONTRE AVEC
CHRISTOPHE FRISON-ROCHE,
DIRECTEUR D'EUGÈNE BAUD**

Eugène Baud est la plus ancienne quincaillerie de Genève : pouvez-vous nous rappeler quelques faits marquants de son histoire ?

Créée par Claude Baud en 1805, cette entreprise a jalousement gardé une tradition familiale pendant près de deux siècles. En 2000, les propriétaires ont choisi de transmettre leur magasin à Jean-Pierre Gardiol – en partenariat avec la holding de la famille Brunschwig –, qui a su conserver cette approche plus personnalisée qu'ailleurs.

Alors que le nombre de quincaillers n'a cessé de diminuer ces dernières années, quelques professionnels bien établis continuent de servir une clientèle variée et fidèle. C'est le cas de l'enseigne Eugène Baud, à Chêne-Bourg, qui a développé ses départements de vente tout en perpétuant sa tradition de qualité de service, son point fort.

Pouvez-vous justement nous décrire l'entreprise ?

Notre assortiment est particulièrement vaste, puisque le magasin occupe une surface de vente de 2700 m². Nous disposons d'un espace conciergerie très apprécié des régies genevoises, nombreuses à s'y fournir. Nos départements mobilier d'intérieur et d'extérieur – barbecue, plancha, garden center – proposent une très large gamme de produits.

Certains clients sont parfois très étonnés en découvrir l'étendue et la variété de notre offre en matière de décoration d'intérieur et d'extérieur, car nous avons la plus large exposition de meubles de jardin et de barbecues du canton de Genève. Entre les grills professionnels, les parasols, les accessoires en tout genre, la décoration de saison, jusqu'au sapin de Noël : le choix est vaste et étonnant. Enfin, nous disposons au sous-sol d'un espace entièrement dédié à la quincaillerie traditionnelle, qui a fait la renommée de l'entreprise. Alors que ce secteur représentait environ 80% du chiffre d'affaires en 1990, il ne représente que près de 20% aujourd'hui. Pour garder une PME comme Eugène Baud viable, il était impératif d'évoluer pour s'adapter à la demande.

Et quelle est votre philosophie ?

Notre priorité a toujours été la satisfaction du client. Pour cela, nous soignons d'une part le choix des articles, en proposant un assortiment unique à Genève, ce qui explique que des clients viennent de loin pour trouver des pièces spécifiques.

Notre autre point fort, c'est la rapidité de la prestation. Même si cela revient parfois à multiplier les exploits, comme de livrer le jour même un grill monté, même si le client l'a acheté un samedi, une heure avant la fermeture.

Où sont basés vos fournisseurs, pour un tel assortiment ?

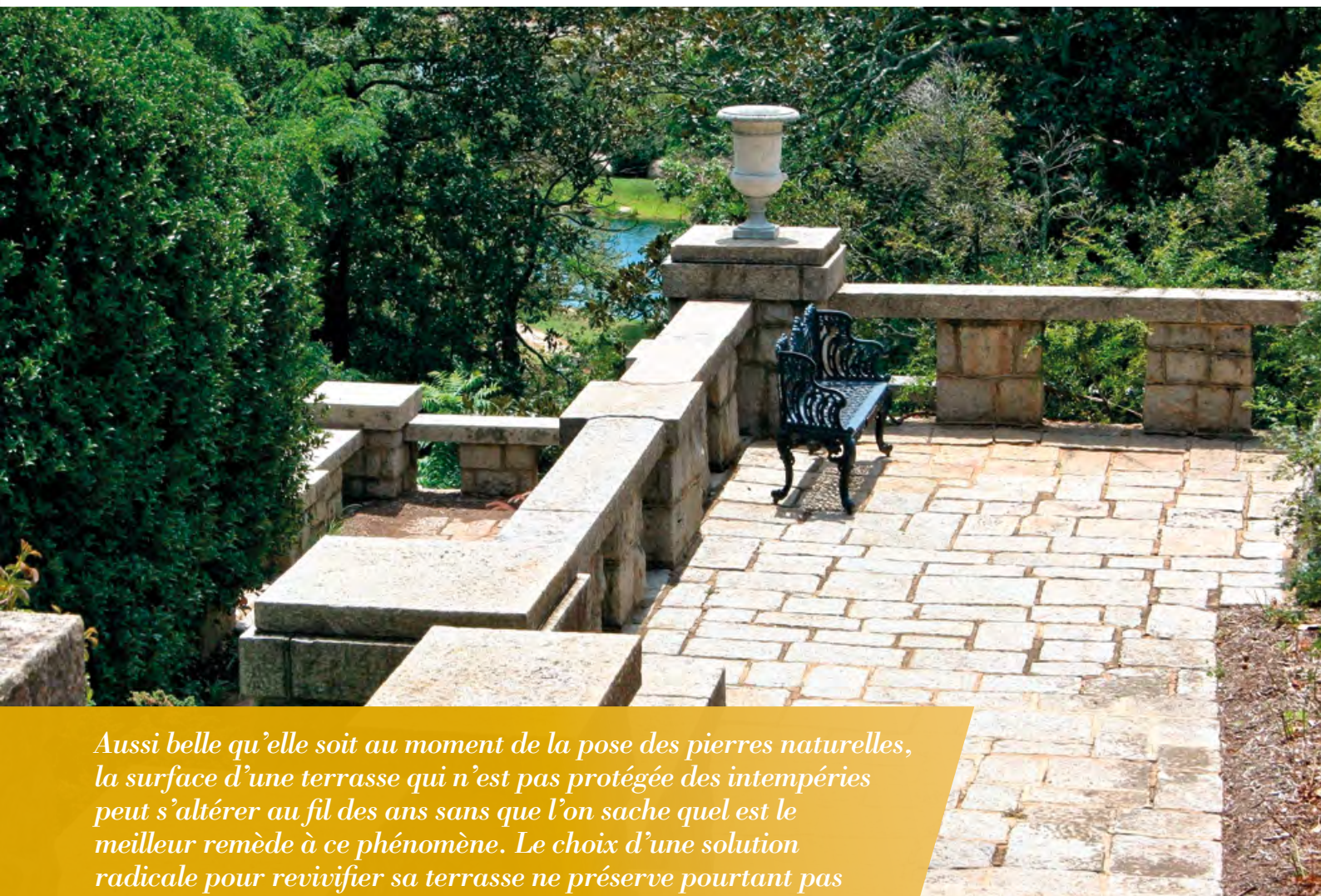
Nous privilégions les grossistes suisses mais nous en avons aussi dans toute l'Europe. Je me déplace souvent dans les grandes foires de la branche, comme à Cologne ou Paris pour connaître les dernières tendances. C'est important de garder en tête les spécificités de notre philosophie d'entreprise notamment en termes de qualité.

Comment voyez-vous l'avenir ?

Il faut bien sûr travailler sur des pistes qui nous permettront de constamment nous renouveler pour toujours mieux répondre aux attentes de nos clients. La nouvelle génération, qui est représentée par Jeremy Gardiol, le fils de mon administrateur actuel, devrait assurer la relève. Nous vous confions également en primeur que nous déménagerons dans de nouvelles surfaces d'ici à 2020 et nous réjouissons de poursuivre avec vous cette belle aventure.

**Eugène Baud S.A.
Rue Edouard Baud
1225 Chêne-Bourg
Nous contacter :
022 869 23 23
info@eugene-baud.ch
www.eugene-baud.ch**

L'ENTRETIEN DES TERRASSES DE PIERRE EN PLEIN AIR EST TOUT UN ART



Aussi belle qu'elle soit au moment de la pose des pierres naturelles, la surface d'une terrasse qui n'est pas protégée des intempéries peut s'altérer au fil des ans sans que l'on sache quel est le meilleur remède à ce phénomène. Le choix d'une solution radicale pour revivifier sa terrasse ne préserve pourtant pas forcément sa beauté sur le long terme.

TEXTE DE
PIERRE-HENRI BADEL

Dans les prospectus et catalogues des fournisseurs de dalles en pierre naturelle, les teintes des surfaces présentées sont toujours resplendissantes. Mais, avec le temps, la réalité s'avère fort différente. Les agressions extérieures laissent peu à peu s'installer leurs traces qui altèrent ce paysage idyllique sur papier glacé. Les sources des salissures qui apparaissent sont nombreuses. Cela commence par des débris contenus dans les fumées des cheminées et les chauffages au mazout, les traces laissées par les animaux qui rôdent autour de la maison, des feuilles et pollens ainsi que des fruits qui tombent

des branches des arbres et commencent à s'y décomposer, de l'humidité qui provoque l'apparition de mousse, d'algues et de lichens, de graisses qui sont projetées par les flammes des barbecues. La liste est longue et la lutte contre ces inconvénients s'avère particulièrement ardue.

Se méfier des solutions trop radicales

Quand les taches se multiplient et ont tendance à envahir une large surface d'une terrasse, la première idée qui nous vient à l'esprit pour lutter contre ces salissures est d'opter pour les grands moyens. On pense presque automatiquement au nettoyage à l'eau sous haute pression. Le remède semble bien approprié et le résultat s'avère au premier abord excellent.

La méthode montre pourtant ses limites après peu de temps. L'effet du jet d'eau érode en effet la surface des dalles, surtout si celles-ci sont débitées dans un matériau fragile, tel que la pierre dite de Bourgogne. L'action du jet élimine bien les dépôts de saletés, mais avec une telle efficacité que cela crée par la même occasion des microfissures. Les particules en suspension dans l'air vont se déposer sur les dalles et s'y accrocher ou s'incruster dès lors plus facilement. Il faudra alors renouveler l'opération de nettoyage plus fréquemment.

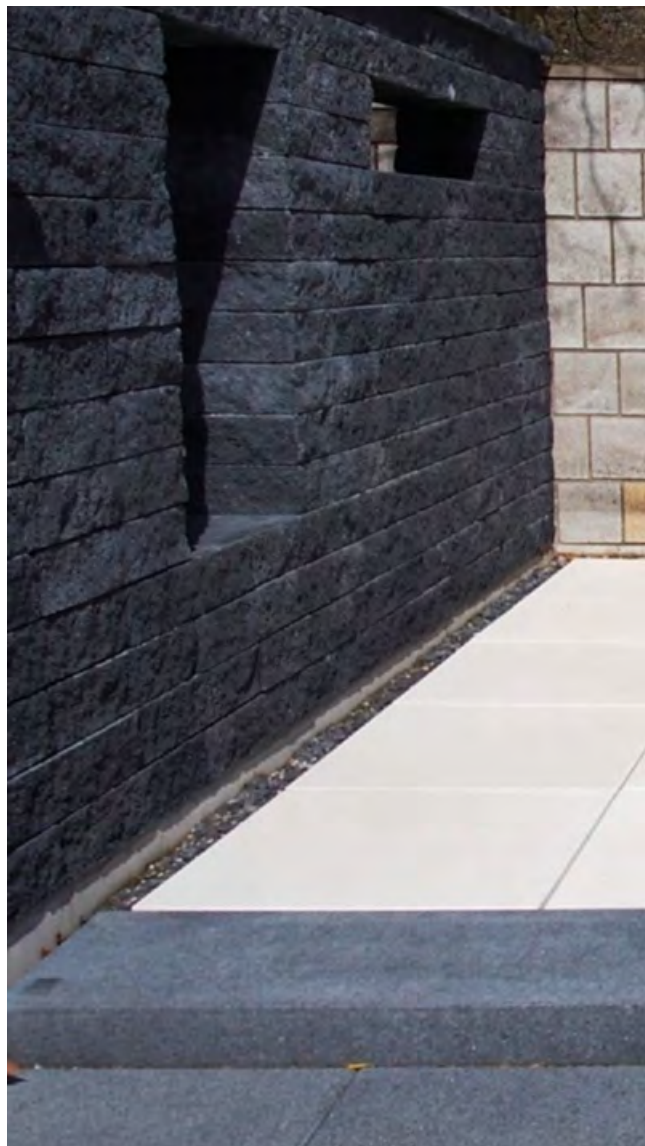
L'autre inconvénient du jet sous pression est qu'il risque d'abimer les joints qui lient les dalles les unes aux autres; l'eau de pluie peut alors s'infiltrer entre celles-ci. Si la température descend trop en dessous de 0° durant l'hiver, cette eau gèle et risque de décoller les dalles du lit de ciment qui les maintient fermement au sol. Dans ce cas, il faut les retirer et refaire un lit de ciment avant de les reposer et de refaire les joints. Une manœuvre risquée, car on peut alors les casser durant cette opération.

« SI L'ON VEUT ÉVITER QUE LA PIERRE SOIT TROP FORTEMENT CONTAMINÉE PAR LES SALISSURES, LES PROFESSIONNELS RECOMMANDENT DE PROCÉDER À UN SOIGNEUX ENTRETIEN DEUX FOIS PAR ANNÉE. »

Un bon coup de balais ou de brosse se révèle très efficace

La meilleure solution pour venir à bout de toutes ces salissures et retrouver la teinte originale des dalles est de procéder en douceur avec un balai ou une brosse, imbibés d'un produit nettoyant composé d'eau tiède dans laquelle on a jeté des cristaux de soude ou du savon noir. Certains vendeurs de dalles en pierre ou en béton proposent des produits spécifiques adaptés aux sols naturels. Une fois que ce produit est appliqué: le laisser agir un certain temps (quelques minutes à une heure selon les produits), puis nettoyer les dalles par brossage énergique de leur surface.

Il existe depuis peu des petites balayeuses mécaniques à brosse rotative avec lesquelles on emploie aussi le même genre de produits nettoyants. Elles sont particulièrement utiles lorsqu'il faut traiter de vastes surfaces dallées et facilitent grandement un exercice que l'on doit autrement effectuer à l'huile de coude. Les escaliers tournants ou dont les marches sont peu profondes sont par contre mal adaptés à un brossage mécanique. Seul le balai-brosse classique (balai de riz) fait l'affaire. Il faut par contre éviter de choisir une autolaveuse combinée à un jet sous pression qui produit un effet abrasif qui attaque et érode la surface des dalles.



Procéder à quelques essais préalables

Si certaines taches perdurent malgré un nettoyage appuyé à la brosse, on peut essayer de les éliminer en appliquant localement un produit adapté au type de salissure décelé, par exemple de l'huile ou des matières graisseuses. Certains de ces produits étant nocifs pour la santé, il faut se protéger le visage et les yeux avec un masque et des lunettes idoines. Les taches acides (vinaigre, excréments d'animaux domestiques ou sauvages, etc.) disparaissent généralement si on les nettoie avec un mélange fait d'eau et de copeaux de savon de Marseille. On peut aussi utiliser du bicarbonate de soude et le laissant agir pendant une heure avant de rincer au jet (surtout pas sous haute pression).

Bien que sa vente ne soit pas formellement interdite en Suisse, l'eau de Javel est déconseillée, car elle est très nocive pour l'environnement et la santé. Elle peut altérer sérieusement la survie et le développement des plantes et du gazon qui se trouvent dans le prolongement d'une terrasse.

Quelle que soit la méthode choisie, il est indispensable de procéder à des essais préalables dans un endroit peu visible de la terrasse. On peut utiliser un morceau de dallage restant du chantier initial pour éviter qu'une attaque trop virulente n'apparaisse, ou avant que l'on décide de se lancer dans un chantier de nettoyage d'envergure qui ne donnera pas un résultat satisfaisant.



Un entretien régulier s'avère indispensable

Si l'on veut éviter que la pierre soit trop fortement contaminée par les salissures, les professionnels recommandent de procéder à un soigneux entretien deux fois par année. Directement après leur lavage, il est préférable d'enduire les dalles avec un produit d'imperméabilisation surfacique évitant la prolifération de mousses ou d'algues. On trouve dans le commerce des formules dont les caractéristiques sont adaptées aux différentes situations et substrats.

Il existe des produits dits « bouche-pore » (ou imperméabilisants) destinés à être appliqués après le nettoyage, dont la particularité est de colmater les microfissures que l'on trouve dans les dalles de pierre naturelle. Certains de ces produits sont en outre antidérapants, mais ne déploient tout leur effet que sur des sols exempts de cire ou de graisse. Il faut donc bien choisir celui qui conviendra le mieux aux dalles de sa terrasse.

Quelques précautions particulières doivent être prises en automne, quand les feuilles qui tombent des arbres finissent leurs jours sur la terrasse. Il faut les balayer vigoureusement sans attendre qu'elles commencent à se décomposer sur la pierre, car cela formera des traces noirâtres qu'il sera alors beaucoup plus difficile à éliminer par la suite. Il faudra donc prendre un soin plus accentué au nettoyage dans de telles zones.

Toutes ces précautions ont le mérite de protéger le revêtement des terrasses en pierre naturelle sur le long terme et de prolonger sa durée de vie en conséquence. Si les microfissures qui se forment dans les dalles s'agrandissent, de minuscules filets d'eau peuvent s'y engouffrer, le liquide va geler en hiver et provoquer le décollement des dalles. Il n'y aura alors plus qu'à casser une bonne partie de la terrasse, pour ensuite la reposer dans son intégralité. ▲



N. BRIGHENTI S.A.
assainissement

Tél. 022 779 02 02

Dépannage
24 heures /24
7 jours /7

VIDANGE HYDRAULIQUE
NETTOYAGE HAUTE-PRESSION
CANALISATIONS-COLLECTEURS
COLONNES DE CHUTE
POMPAGE DE FOSSES
CAMERA-VIDEO
MAÇONNERIE
STATIONS DE POMPAGE

Route de l'Etraz 172 - 1290 VERSOIX
Tél. 022 779 02 02 - brighenti@brighenti.ch



ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER ANCIEN QUI PAIE LES VICES CACHÉS ?

Durant la phase d'acquisition, les propriétaires de maison atteignent souvent la limite de leur capacité financière. Dans ce genre de situation, un dommage à la construction ou le défaut d'une installation de la maison après expiration du délai de garantie peut constituer une menace existentielle.

Un bien immobilier ancien peut avoir un certain charme mais a également des défauts. Que faire quand des vices cachés gâchent la joie qu'apporte l'acquisition du logement en propriété ? Même si, visuellement, l'objet est en parfait état, il peut présenter des vices cachés, qui ne peuvent tout simplement pas être identifiés lors d'une visite. Un écran de sous-couverture non étanche, des éléments de construction pourris ou des conduites d'eau entartrées : les frais d'assainissement peuvent rapidement atteindre plusieurs dizaines de milliers de francs.

Difficile de prouver le dol

En règle générale, lors de l'achat d'un bien immobilier existant, le vendeur ne fournit aucune garantie. Le Code des obligations prévoit toutefois une obligation de garantie mais celle-ci est généralement exclue dans le contrat de vente. Si vous avez de mauvaises surprises en tant qu'acheteur, vous pouvez certes tenter de faire valoir des prétentions à l'encontre du vendeur pour

dissimulation dolosive de défauts. Mais, dans les faits, il est quasiment impossible de le prouver et de demander des comptes à quelqu'un pour les vices constatés après l'achat.

Il est probable que vous soyez déjà lourdement engagé financièrement pour votre logement en propriété. Des frais d'assainissement imprévus risquent de vous mettre dans une situation périlleuse. Dans ces cas-là, Zurich est la seule compagnie d'assurances suisse à proposer une garantie immobilière qui offre une protection optimale dans les deux années qui suivent l'achat immobilier. Alors contactez votre agence Zurich avant d'acheter. La garantie immobilière prend en charge les frais d'assainissement en cas de vices de construction cachés, ainsi que les réparations des systèmes de chauffage ou des appareils ménagers encastrés comme les machines à laver et les sèche-linge. Quand une réparation n'en vaut plus la peine, l'assurance paie la nouvelle acquisition d'un bien équivalent. L'assuré a seulement une franchise de 500 francs à sa charge. Et il est à l'abri de tout énervement : en

cas de soupçons, l'assurance se charge d'exercer un recours contre le vendeur et de l'obligation de prouver le dol.

Les vendeurs en profitent aussi

Les acheteurs de biens immobiliers non neufs ne sont pas les seuls à profiter de l'assurance garantie immobilière. Celle-ci augmente également les chances de vente des vendeurs. Elle inspire plus de confiance chez les acheteurs potentiels. Les courtiers immobiliers en particulier apprécient que l'on puisse leur présenter une garantie immobilière pendant l'entretien de vente.

Philippe Bächler, Agent général

www.zurich.ch


ZURICH®

UNE MATINÉE POUR TOUT SAVOIR SUR LA SPHÈRE PRIVÉE DU PROPRIÉTAIRE

La 15^e Journée du droit de la propriété immobilière aura lieu le 7 juin prochain à Uni Bastion, de 9h00 à 14h00. Organisée conjointement par la Chambre genevoise immobilière et la Faculté de droit de l'Université de Genève, elle aura pour thème la sphère privée du propriétaire.



Anne Hiltbold



Le programme en détail

Lors de cette matinée, il sera tout d'abord question du **survol d'un bien par un drone**, par Me Nicolas JEANDIN, Professeur à l'Université de Genève, et avocat.

A l'heure où tout un chacun peut acquérir un drone équipé d'une caméra et le faire voler où bon lui semble, et alors que de plus en plus de professionnels proposent leurs services pour mettre en valeur des biens immobiliers, bon nombre de questions juridiques se posent. Une autorisation de vol est-elle nécessaire ? Peut-on sans autres survoler la propriété d'autrui ? A quelle distance peut-on se rapprocher de bâtiments publics ? Comment respecter le droit à l'image ? Me JEANDIN apportera un éclairage juridique à cette thématique d'actualité.

Les questions du respect de la sphère privée et du droit à l'image se posent également en lien avec les caméras de surveillance, que celles-ci soient installées sur le domaine public ou dans les immeubles privés. Peut-on filmer en continu son allée ? Qu'en est-il du domaine public ? Comment utiliser ces données ? Quelles précautions sont à prendre ? M. Stéphane WERLY, Préposé cantonal genevois à la protection des données et à la transparence, ainsi que son adjointe,

Mme Joséphine BOILLAT, traiteront de tous ces points dans une conférence intitulée « **La surveillance télévisuelle d'un bien immobilier** ».

Après avoir examiné la propriété foncière d'en haut, nous redescendrons sur terre, et même sous la terre. Il sera ainsi question de **propriété immobilière et géothermie**, qui sera abordée par le Professeur Etienne POLTIER, de l'Université de Lausanne. Celui-ci nous expliquera comment exploiter la chaleur terrestre et récupérer l'énergie stockée par la Terre, et surtout quelles sont les règles applicables en la matière. Peu nocive pour l'environnement, renouvelable, continue et indépendante, la géothermie est l'énergie de notre avenir. Il est donc indispensable d'en connaître ses contours et sa réglementation.

Enfin, Me Frédéric BERNARD, chargé de cours à l'Université de Genève et avocat, nous expliquera tout ce qu'il faut savoir sur **l'indemnisation du propriétaire en cas d'ouvrage souterrain**. A quelques mois de la mise en exploitation du Léman Express, beaucoup de questions restent encore en suspens sur le dédommagement des propriétaires qui pourraient être impactés par des nuisances sonores, des vibrations ou une limitation de leurs droits à bâtir en raison de cette construction imposée dans leur sous-sol.

Cette Journée du droit de la propriété s'adresse aux professionnels et spécialistes de l'immobilier, aux avocats, notaires, juges, juristes, fonctionnaires, promoteurs, constructeurs, assureurs, banquiers mais aussi à toutes les personnes qui sont intéressées par l'immobilier.

Elle se clôturera par un cocktail dinatoire entre 12h30 et 14h00, qui permettra aux participants d'échanger et de développer leur réseau durant un moment plus convivial. ▲

Informations et inscriptions

Toutes les informations complémentaires et le programme complet se trouvent sur le site www.cgiconseils.ch et les inscriptions peuvent se faire en ligne.

ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGE: QUELLE PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES DOIT ÊTRE PRÉSENTE OU REPRÉSENTÉE AU MINIMUM ?

L'organe suprême de la propriété par étages est l'assemblée des propriétaires. Une assemblée ordinaire doit se tenir tous les ans. Il s'agit d'un minimum dans la mesure où d'autres assemblées – extraordinaires – peuvent être tenues au cours d'une même année.



Laure Meyer

Il appartient à l'assemblée des propriétaires de prendre les décisions importantes pour la copropriété, décisions qui peuvent notamment porter sur la validation de travaux à effectuer, la validation des comptes de la PPE, l'apport au fond de rénovation, de même que sur des questions administratives qui vont au-delà de la compétence de l'administrateur.

En vue de cette assemblée, l'administrateur convoque donc tous les propriétaires et leur transmet l'ordre du jour, soit les points sur lesquels ils seront amenés à voter lors de l'assemblée. Il n'est en effet pas possible de voter sur des points qui n'ont pas été mentionnés à l'ordre du jour, à l'exception du cas où tous les propriétaires sont présents.

Pour que cette assemblée puisse valablement siéger et prendre des décisions, il faut qu'une certaine proportion des propriétaires soit présente ou représentée. En effet, selon l'article 712p du code civil, l'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

Sans ce minimum, aucune prise de décision ne sera possible et il conviendra de convoquer une nouvelle assemblée. Dans un tel cas, les exigences du quorum sont un peu abaissées pour cette seconde assemblée, afin de maximiser les chances de pouvoir la tenir, de sorte que l'assemblée pourra alors valablement délibérer si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés. Cette seconde assemblée pourra par ailleurs être convoquée au plus tôt dix jours après la première.

Une fois le quorum atteint, que ce soit à la première assemblée ou à la seconde si le quorum de la première n'est pas atteint, l'on peut voter valablement, à la majorité simple ou double des propriétaires présents ou représentés. Si des propriétaires quittent l'assemblée en cours, il convient de vérifier que, sans eux, l'assemblée peut toujours valablement prendre des décisions, soit que le quorum est toujours acquis.

Attention encore à vérifier ce qui est prévu dans le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE en question, dans la mesure où celui-ci peut exiger un quorum encore plus restrictif que ce que prévoit la loi. ▲



Réparation, vente et installation dans toute la Suisse

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

Service Hotline
0844 848 848

SIBIR GEHRIG gorenje 
   BOSCH  Electrolux  Merker
 Miele SIEMENS  SCHULTHESS ZANUSSI GAGGENAU

SIBIRGroup SA, Rte de Vevey 42, 1009 Pully, Tél. 021 721 08 80,
Fax 021 626 36 62, service@sibirgroup.ch, www.sibirgroup.ch



JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 *CALCUL DU DÉLAI COMMINATOIRE EN CAS DE NON-PAIEMENT DU LOYER*

Dans le cas traité par la Cour de justice genevoise, dans un arrêt du 27 novembre 2017, (ACJC/1529/2017), un contrat de bail est conclu entre un bailleur et un locataire portant sur une villa de 6 pièces à Genève. Le loyer a été fixé à CHF 4800.- par mois, charges non comprises. Suite à un non-paiement du loyer, la baillesse a mis en demeure, par courrier du 23 mars 2016, le locataire de s'acquitter d'un montant total de CHF 9640.-, correspondant aux loyers des mois de février et mars 2016 ainsi qu'à CHF 40.- de frais de rappel. La baillesse a imparti au locataire un délai de paiement de 30 jours et l'a informé qu'à défaut de paiement intégral, son contrat de bail serait résilié pour défaut de paiement du loyer. Ce courrier recommandé n'a pas été réclamé dans le délai de garde postal. Aucun paiement n'étant intervenu, la baillesse a résilié le contrat de bail le 28 avril 2016 pour le 30 juin 2016. Ultérieurement, ce congé a été déclaré inefficace, suite à une procédure en contestation de congé, puisque prématuré dans la mesure où il a atteint le locataire le 30 avril 2016, soit le dernier jour du délai comminatoire. Le 30 avril 2016, le locataire a payé CHF 9640.- au moyen du bulletin de versement qui lui a été remis avec l'envoi de la mise en demeure du 23 mars 2016. Le compte bancaire de la baillesse a été crédité le 3 mai 2016.

Avant de connaître l'issue de la procédure portant sur le congé notifié le 28 avril 2016, la baillesse a notifié un nouvel avis de résiliation du bail au locataire le 7 septembre 2016 afin de « réserver les droits du bailleur au cas où la résiliation envoyée le 28 avril 2016 devait être annulée par le Tribunal ». Ce congé a également été contesté par le locataire. Le Tribunal des baux et loyers a validé ce congé en considérant que le loyer était une dette portable et qu'il appartenait au locataire de prendre ses dispositions pour que l'arriéré réclamé arrive sur le compte du bailleur le dernier jour du délai comminatoire au plus tard. Dans le cas d'espèce, le compte de la baillesse ayant été crédité le 3 mai 2016, soit après l'échéance du délai comminatoire, les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées. Statuant sur appel, la Cour de justice a rappelé la jurisprudence du Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_172/2005), selon laquelle un paiement effectué le dernier jour du délai comminatoire auprès de la poste, à l'intention de la baillesse, est intervenu en temps utile. Lorsqu'un bulletin de versement (avec un compte de chèque postal) est annexé à une mise en demeure, le locataire peut partir du principe qu'il suffit, pour que le délai de paiement soit respecté, qu'il effectue le paiement dans un bureau de poste avant l'échéance, le créancier assumant le risque du retard qui pourrait résulter de ce mode de paiement.

Dans le cas d'espèce, à défaut d'indication contraire des parties et dans la mesure où un bulletin de versement a été remis au locataire, la poste a été désignée comme lieu de paiement valable pour le loyer et le locataire pouvait payer la somme due jusqu'au dernier jour du délai comminatoire. La date de crédit du compte de la baillesse est sans pertinence. Le paiement effectué le 30 avril 2016 ayant été effectué en temps utile, le congé du 7 septembre 2016 a été déclaré inefficace. Ainsi avant de procéder à une résiliation, il convient de vérifier à quel moment le locataire a procédé, le cas échéant, au paiement et par quel moyen. ▲



2 AIRBNB ET AUTRES PLATES-FORMES DE LOCATION : LIMITATION À 60 JOURS PAR AN

En date du 7 mars 2018, le Conseil d'Etat a modifié le règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR) en y ajoutant un article 4A, qui prévoit que « la location de tout ou partie de logements au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation au sens de la loi si elle excède 60 jours par an. »

Cette modification est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2018.

Concrètement, cela signifie qu'il est désormais interdit de louer son appartement ou une chambre plus de 60 jours par an via des plates-formes de location destinées à des touristes ou à des personnes de passage.

Si le délai de soixante jours est dépassé, il sera considéré que le logement tombe sous le coup d'un changement d'affectation, qui est prohibé, et le contrevenant sera sanctionné. L'amende, d'un montant minimum de CHF 100.-, peut aller jusqu'à CHF 150 000.-.



Anne Hiltbold

Nous saluons la volonté du Conseil d'Etat d'encadrer ce type d'activité d'hébergement compte tenu des nombreuses questions qui se posent, notamment le respect des conditions légales de la sous-location, le possible aggravement de la pénurie de logements et les nuisances que ces sous-locations temporaires peuvent causer aux autres habitants de l'immeuble.

Nous rappelons que, selon le droit du bail, le locataire est tenu d'obtenir le consentement de son bailleur avant de mettre son appartement à disposition d'un tiers, ce qui implique la communication des conditions de la sous-location. A défaut, le locataire s'expose à la résiliation anticipée de son contrat de bail à loyer, après un avertissement demeuré sans suite, et au remboursement des montants perçus de manière illégitime. Dans ce cadre, nous aurions souhaité que ces conditions soient formellement rappelées aux locataires par les autorités.

Bien entendu, cette limitation s'applique aussi aux propriétaires qui entendent mettre leur bien immobilier en location par ce biais.

Enfin, les revenus de la location doivent être déclarés au fisc et la taxe de séjour devra être acquittée par les visiteurs. ▲

BROLLIET

VUE SUR VOTRE FUTUR

www.brolliet.ch

AGENDA MAI-JUIN 2018

15 mai 2018	Séminaire immobilier	Spécial CGI Conseils
17 mai 2018	Formation en management	Gestion du temps et organisation
28 mai 2018	Module de formation juridique 9	Courtage
7 juin 2018	Journée du droit à la propriété	La sphère privée du propriétaire
21 juin 2018	Sprints de l'immobilier	1 ^{ère} manche
28 juin 2018	Conférence	Rendez-vous de la jurisprudence



SPÉCIAL CGI CONSEILS

MARDI 15 MAI, DE 9H À 12H30

Protection des données et autres actualités

Les récentes évolutions technologiques ne sont pas sans conséquence pour les particuliers comme pour les professionnels de l'immobilier. Les incidences sont importantes tant sur le plan technique que juridique. CGI Conseils vous propose de faire le point sur la question lors d'une matinée dédiée.

LIEU :

FER Genève,
Rue de St-Jean 98, Auditorium

TARIF :

CHF 100.- pour les membres
(CGI, USPI Genève, APCG ou APGCI)
CHF 200.- pour les non-membres

Renseignements et inscriptions :

www.cgiconseils.ch

AGENDA CGI

Rendez-vous le 17 mai 2018 pour la 98^e Assemblée générale de la CGI !

La 98^e Assemblée générale de la Chambre genevoise immobilière se tiendra le jeudi 17 mai 2018 dès 18h au Centre de l'Espérance.

Les inscriptions sont obligatoires et les membres de la CGI ont reçu leur invitation par courrier la semaine du 16 avril.

Programme complet :

www.cgionline.ch

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

> Diverses possibilités de
location dès CHF 220.-

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

info@cgiconseils.ch