

immoscope

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

— MAGAZINE 147 SEPTEMBRE 2018

Zoom sur une région de Genève

LE QUARTIER DE LA ROSERAIE

PASCAL PÉTROZ,
NOUVEAU PRÉSIDENT
DE LA CGI

L'IMMOBILIER S'EXPOSE
À LA CITÉ DES MÉTIERS



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



Editorial

Préférons la PPE en pleine propriété !

«Si je témoigne, c'est pour dire que la PPE en droit de superficie n'est pas un produit sûr: cela doit se savoir.» C'est ainsi que dénonce une courageuse propriétaire la situation issue d'une volonté de non renouvellement de son droit de superficie au Creux-de-Genthod, dans les colonnes de la Tribune de Genève du 16 août 2018.

La commune – pour des raisons qui lui sont propres – semble ne pas souhaiter renouveler le droit de superficie et tend ainsi à contraindre les habitants à devenir locataires de leurs propriétés !

C'est précisément ce type de déconvenue, cette profonde insécurité, insupportable pour les propriétaires, que nous tentons de mettre en lumière à l'heure où la volonté de l'Etat est d'imposer sur ses terrains uniquement des PPE en droit de superficie. La solution que nous préférons est évidemment que l'Etat se sépare d'une petite partie de ses propriétés pour que soit développée la mixité sociale avec la réalisation de PPE en pleine propriété. Cette formule est aujourd'hui suffisamment bien encadrée par l'ensemble des contrôles légaux existants pour éviter toute dérive. Dès lors, aucun besoin que l'Etat ne reste propriétaire.

La PPE en pleine propriété est en effet préférable au droit de superficie car non seulement, elle est plus sûre, mais au surplus, elle est moins onéreuse. Elle ne comporte pas les charges induites par la rente de superficie, l'amortissement supplémentaire de l'immeuble et la fiscalité défavorable. J'affirme ici qu'il vaut mieux être propriétaire chez soi à un coût raisonnable qu'en réalité locataire de l'Etat pour un coût plus élevé, sans aucune certitude de conserver son logement à terme !

Il est malheureusement douteux qu'une majorité parlementaire souhaite vendre une petite partie des terrains de l'Etat (c'est pourtant incompréhensible). Dès lors, la responsabilité des députés est grande de prendre en considération les dangers réels et concrets d'un droit de superficie, non aménagé aux spécificités minimales requises pour la PPE.

J'appelle ainsi de mes vœux que les propositions techniques proposées par le projet de loi (PL 12290) déposé par Cyril Aellen et ses collègues, PLR, PDC et UDC, trouve une majorité. Il s'agit de sécuriser et rendre possible les opérations de PPE en droit de superficie en déterminant clairement et à l'avance: une durée du droit de 99 ans, une rente de superficie raisonnable et la détermination de la valeur de l'immeuble à l'échéance du droit. A défaut, les acquéreurs seront mis en situation périlleuse.

CHRISTOPHE AUMEUNIER

Secrétaire général

sommaire

- 02** LE QUARTIER DE LA ROSERAIE
- 08** PASCAL PÉTROZ: NOUVEAU PRÉSIDENT DE LA CGI
- 11** L'IMMOBILIER S'EXPOSE À LA CITÉ DES MÉTIERS
- 14** CUISINE INTELLIGENTE: UNE AIDE BIENVENUE
- 16** DEVEZ-VOUS ÊTRE MEMBRE DE LA CGI
- 18** CONSTITUTION ET UTILISATION D'UN FONDS DE RÉNOVATION
- 20** QUELLE HAIE POUR SON JARDIN ?
- 22** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 24** AGENDA

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière
Direction et administration: Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4, CP 3344, 1211 Genève 3
Rédacteurs responsables: Anne Hiltbold et Christophe Aumeunier
Responsable production et publicité: Bénédicte Guillot
Conception graphique: Alternative communication, Genève
Impression: Atar Roto Presse SA, Genève
Régie publicitaire: HP Media
Contact: 022 786 70 00 / alain@hpmmedia.ch

Zoom sur une région de Genève

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

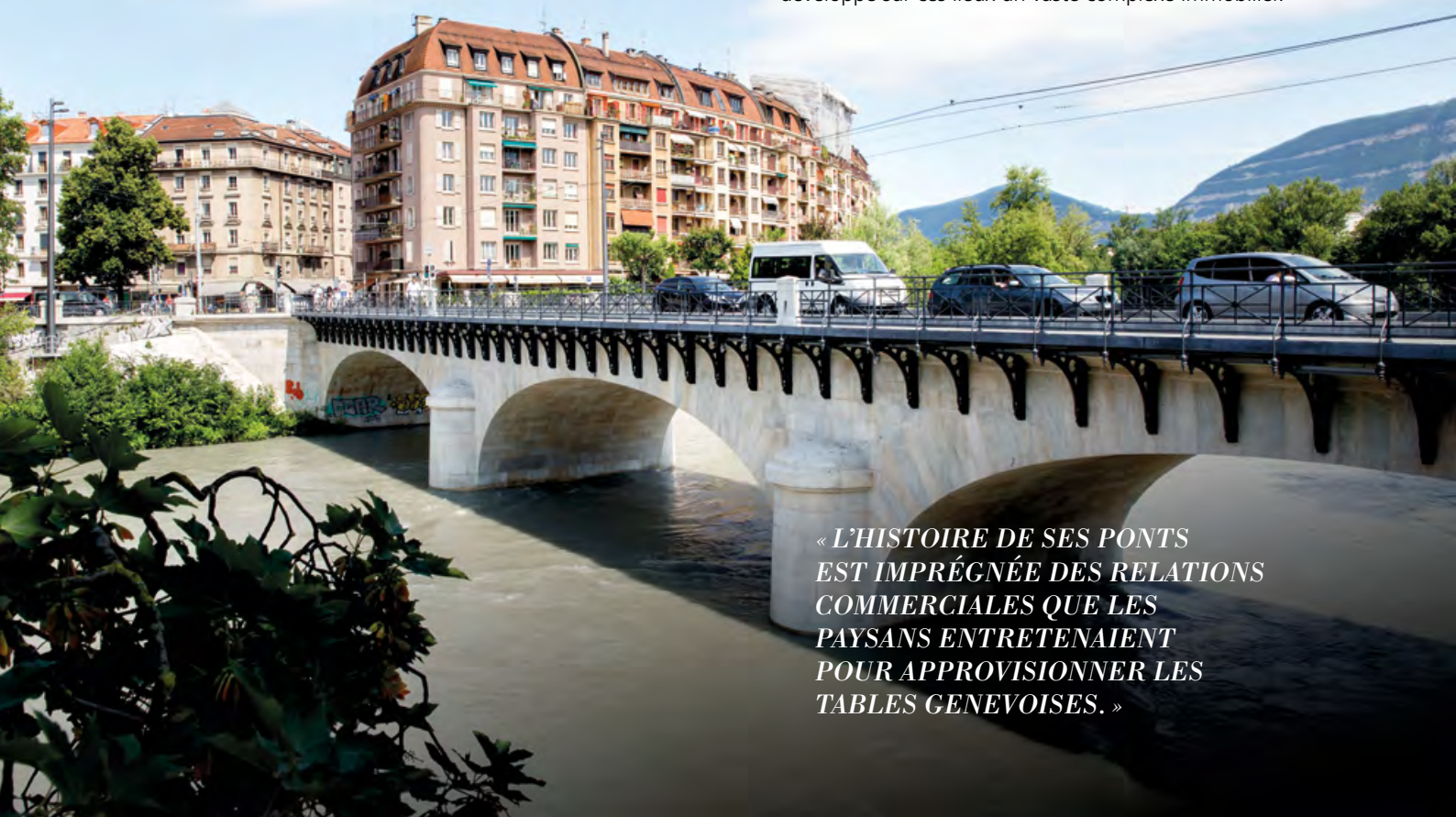
LE QUARTIER DE LA ROSERAIE

Entourée des quartiers de Champel à l'est, de la Cluse au nord et de l'Arve au sud-ouest, la Roseraie porte un nom bucolique qui rappelle bien son passé. Le bâti fondamental du quartier n'a pas beaucoup changé depuis un siècle, tout comme le caractère populaire du quartier. Il n'en reste pas moins que ce sont ses grandes artères, surtout celle de Carouge où passe toujours le tram, qui lui confèrent l'essentiel de son animation.

Le quartier de la Roseraie est traversé de façon longitudinale par trois grandes artères orientées du nord au sud : la rue de Carouge, le boulevard de la Cluse et l'avenue de la Rose-raie, qui a donné son nom au quartier. Celui-ci a longtemps servi de zone tampon entre la Cité de Calvin et Carouge la Savoyarde. L'histoire de ses ponts est imprégnée des relations commerciales que les paysans entretenaient pour approvisionner les tables genevoises. Mais ce quartier a une histoire et un destin intimement liés à ceux de ses quartiers voisins, que ce soit celui de Champel, de la Cluse ou des Minoteries.

Ils ont en effet tous appartenu, jusqu'à une période encore récente (1930), à la Commune de Plainpalais avant le rattachement de celle-ci à la ville de Genève que les citoyens genevois décidèrent lors d'une votation cruciale pour la vie politique locale. Le principal vestige tangible de cette époque est constitué par la mairie de Plainpalais, située au boulevard du Pont d'Arve, devenue le musée du Vieux Plainpalais. Animé par une équipe d'historiens bénévoles et passionnés, il abrite tous les documents et souvenirs de cette époque.

Avec une frontière formée par les rives de l'Arve sur son flanc sud, le quartier de la Roseraie a aussi servi par le passé de poumon vert, de terres de jardinage et de maraîchage pour les Genevois. Les noms des rues en sont les dignes témoins : ils rappellent que l'on y trouvait une ferme, de l'aubépine, des peupliers. Et les écologistes ne sont pas laissés pour compte, puisqu'il y a même une rue verte. La transformation des produits agricoles n'est pas loin, avec la proche rue des Minoteries, qui forme un nouveau quartier depuis que s'est développé sur ces lieux un vaste complexe immobilier.



« L'HISTOIRE DE SES PONTS
EST IMPRÉGNÉE DES RELATIONS
COMMERCIALES QUE LES
PAYSANS ENTRETENAIENT
POUR APPROVISIONNER LES
TABLES GENEVOISES. »



Une bouffée d'oxygène à deux pas de la frénésie citadine

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la rue de Carouge, bordée d'immeubles de six à dix étages, en bifurquant perpendiculairement en direction de Champel, le paysage urbain du quartier de la Roseraie se métamorphose. On voit alors apparaître des immeubles locatifs de deux à trois étages. L'arborisation des rues et des jardins s'étoffe. D'anciennes villas cossues se dressent comme autant de témoins d'une époque révolue. Le sentier de la Roseraie – pour ce qui est de sa partie partant du chemin du Châtelet – est bucolique à souhait pour les amoureux du calme et de la nature. Un seul coup d'œil dans son enfilade a de quoi faire oublier la fureur de la ville. Une fois que l'on atteint l'avenue de la Roseraie, on tombe sur de beaux immeubles accolés à la colline arborée menant au plateau de Champel.

Construit sous l'égide d'une fondation vouée au logement social, nous voici devant le dernier des nouveaux bâtiments locatifs qui ont été érigés en bas de l'avenue de la Roseraie. S'élançant sur six niveaux et disposant d'un parking souterrain, il comprend 36 appartements sur une surface de plancher brute de 5700 mètres carrés. Conforme aux critères

HBM définis pour obtenir un appui de l'Etat, sa façade et ses balcons qui donnent sur l'avenue de la Roseraie présentent un aspect assez simple. Il en va tout autrement des deux récents immeubles de logements situés en dessus de celui-ci. D'apparence plus esthétiques, leurs balcons habillent les façades donnant sur l'axe routier, le tout dans une expression plus achevée et recherchée.

« AU FUR ET À MESURE QUE L'ON S'ÉLOIGNE DE LA RUE DE CAROUGE, BORDÉE D'IMMEUBLES DE SIX À DIX ÉTAGES, EN BIFURQUANT PERPENDICULAIREMENT EN DIRECTION DE CHAMPEL, LE PAYSAGE URBAIN DU QUARTIER DE LA ROSERAIE SE MÉTAMORPHOSE. »



*« 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 lieu de cure pour les malades depuis la nuit des temps

Située à l'ouest du quartier, sur les rives de l'Arve, la rue de la Maladière – nom que l'on donnait en son temps aux lieux où l'on regroupait les malades et autres lépreux – rappelle bien qu'à l'époque, les bains jouaient un rôle majeur dans la guérison de la population. Venant des sommets enneigés et immaculés, les eaux de la rivière étaient considérées comme ayant des vertus curatives. Rien d'illogique, donc, à ce que cette spécificité soit restée ancrée dans la vocation du quartier à se consacrer au bien-être de la population genevoise.

En remontant le boulevard de la Cluse et l'avenue de la Rose-raie, on pénètre dans le royaume de la santé. A la limite avec le quartier de la Cluse, on rejoint la nouvelle maternité, la clinique d'ophtalmologie avant de tomber sur l'hôpital universitaire de Genève (HUG).

Au numéro 64, il n'est pourtant pas possible de passer sans s'arrêter en face d'un étrange bâtiment qui abrite la Fondation pour recherches médicales. Appelé « La Tulipe », cet étonnant chef-d'œuvre en forme de fleur conçu par l'architecte Jack V. Bertoli dans les années 70 est une pièce unique du paysage architectural genevois. Il a malheureusement mal vieilli et sa structure est attaquée par la carbonatation (un phénomène aussi appelé « cancer du béton »). ▲

LA MAISON DE NAISSANCE DE LA ROSE-RAIE

Ouverte en 2012 à l'initiative d'un groupe de sages-femmes convaincues par les bienfaits de l'accouchement selon des méthodes traditionnelles, cette maison de naissance avait 83 naissances à son actif en 2017. Un chiffre relativement modeste si on le compare à celui des accouchements effectués en milieu hautement médicalisé, quoique en constante augmentation.

« Nous ne faisons pas concurrence aux hôpitaux, nous avons un rôle complémentaire », reconnaît Méline Leca, sage-femme coresponsable des soins et responsable des lieux, une fonction que chaque sage-femme occupe à tour de rôle dans la maison. « Les femmes désireuses d'accoucher naturellement viennent chez nous en début de grossesse et nous prenons le relais du gynécologue si la grossesse est physiologique », précise-t-elle. Elles découvrent alors une belle villa de style XIX^e siècle implantée dans un parc très accueillant que l'on peut surtout admirer depuis la magnifique terrasse vitrée.

En plus des salles d'accueil, de consultation et de réunion, le bâtiment de trois étages dans lequel les femmes sont reçues comprend deux salles de naissance et deux chambres post-partum destinées à accueillir la famille à l'issue de l'accouchement. Les femmes enceintes y reçoivent des conseils et peuvent y suivre des cours de préparation à l'accouchement – selon leur désir, en mode conventionnel, sous hypnose ou grâce au yoga – avant que leur enfant n'arrive à terme. La collaboration avec la maternité est excellente.



Si un accouchement s'avère difficile, les femmes sont immédiatement transférées à la maternité toute proche, ce qui assure un haut niveau de sécurité dans la prise en charge des mères. La Maison de naissance est aménagée de manière à ce que les femmes puissent séjourner pendant quelques jours après leur accouchement, car elles apprécient profiter de son infrastructure pour récupérer dans un tel cadre tout en étant accompagnées et conseillées dans les premiers jours de la vie de leur enfant.

En plus de leur métier de sage-femme, les intervenantes peuvent y exercer leurs spécialités, par exemple l'acupuncture, le yoga prénatal ou le conseil en lactation. « Notre principal défi consiste à conserver cet endroit privilégié pour les femmes, mais aussi de leur permettre d'opter pour la naissance selon une méthode naturelle », conclut Méline Leca. ▲



Francine Premet

FRANCINE PREMÉT, CRÉATRICE DE BIJOUX

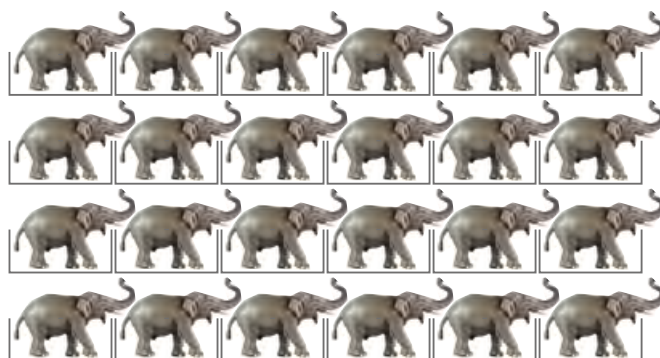
Après avoir suivi une formation de bijoutière aux Arts Déco de Genève, Francine Premet a commencé par présenter ses œuvres dans des expositions temporelles qui se tenaient au cœur de la campagne genevoise. Puis elle est venue s'installer comme créatrice dans une arcade de la rue de Carouge en 1987. Aujourd'hui, sa principale activité consiste surtout à réparer et transformer toutes sortes de bijoux. Il faut dire que la concurrence chinoise a fondamentalement modifié le comportement des acheteurs, mais un vent de renouveau semble souffler sur l'exercice de ce métier. Les clients retrouvent le désir d'acquérir des objets de qualité en dépit de tout ce que l'on peut trouver sur Internet.

*« LES CLIENTS RETROUVENT LE DÉSIR
D'ACQUÉRIR DES OBJETS DE QUALITÉ
EN DÉPIT DE TOUT CE QUE L'ON PEUT
TROUVER SUR INTERNET. »*

La bijoutière se considère un peu comme une architecte de la joaillerie, faisant appel à d'autres artisans, spécialistes de l'art de sertissage des pierres, de lapidage du métal, de gravure et dorure des pièces. Si l'on veut obtenir des pièces de qualité, chaque corps de métier nécessite un savoir-faire très pointu, seul garant d'une œuvre d'art réussie. Assise derrière son établi, on voit qu'elle défend ce principe dur comme fer, s'opposant aux bijoux de piètre qualité produits en série à l'autre bout de la planète.

Ce phénomène est apparu sur le marché au milieu des années 90 et l'inonde à large échelle depuis l'an 2000. « Souvent, les fabricants chinois utilisent des matériaux de faible épaisseur qui déprécient leur valeur », souligne-t-elle. Après ce creux de la vague, elle perçoit un renversement de tendance. « Les gens commencent à investir dans les bijoux », se réjouit-elle. Elle a décroché plusieurs commandes depuis le début de l'année pour des créations exclusives sorties de ses mains. Cela la reconforte dans son choix de s'être installée en dehors des grandes artères marchandes, là où les loyers sont inabornables pour les petits artisans et où seules les grandes marques ont les moyens d'y apposer leur nom. ▲

le stockage en grand



BALESTRAFFIC

Espace garde-meubles

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

LE CENTRE D'ACCUEIL POUR PERSONNES MIGRANTES, DÉDIÉ AUX ÉCHANGES ET À LA FORMATION

Le Centre de la Roseraie est un lieu qui accueille les personnes migrantes du canton pour leur apporter le soutien de ses bénévoles, formateurs et civilistes ainsi que d'une équipe de six salariés. Créé il y a une quinzaine d'années et après une interruption entre 2008 et 2012, son objectif vise à tisser des liens,



mélanger les différentes cultures, apprendre à se connaître et à communiquer en français en vue de faciliter l'intégration des réfugiés de tous horizons. Le centre est hébergé dans le bâtiment de la rue de Carouge, reconnaissable à ses façades rouges, qui a remplacé le temple de la Roseraie.

Quand ils arrivent à Genève, les réfugiés ont de notables besoins d'information. La salle d'accueil du centre offre tout un éventail de vecteurs d'information qui leur permettent de retrouver leurs repères dans une société nouvelle aux particularités différentes de celles parmi lesquelles ils ont évolué jusqu'à présent. La cour est aussi un lieu de rencontre informel très prisé. On y trouve un jardin potager qui permet de partager ses connaissances et les expériences des plantes venant de différentes cultures.

Quelque 150 personnes se retrouvent quotidiennement dans les différents locaux du centre. Celui-ci comporte quatre salles destinées aux ateliers de français, dans le cadre desquels différents niveaux de perception de la langue de Molière sont enseignés. « Ici, les participants acquièrent les outils qui leur sont nécessaires pour communiquer avec les autres », souligne Fabrice Roman, directeur du centre.



LA DROGUERIE ET HERBORISTERIE D'ARVE

Privilégier les médicaments issus de la nature dans la mesure du possible : voici le credo de Conrad Hausmann, qui tient la droguerie et herboristerie d'Arve, située à la rue de Carouge. Il tire son savoir de ses études effectuées il y a bien des années à l'école de droguerie de Neuchâtel et de son travail de délégué médical. Quand on lui demande ce que recherchent ses clients, il répond immédiatement qu'il s'agit souvent de choses improbables. Ils croient en effet que son antre d'un autre âge recèle de tout. « J'ai assez à faire pour soigner les maladies rhumatismales et de la peau, sans tomber dans le charlatanisme », confie l'intéressé.

La balance qui trône à l'entrée de sa boutique plante le décor du premier coup d'œil. Avec sa cuillère en bois, il saisit délicatement des herbes dans des boîtes en carton étiquetées de noms bizarres et rangées sur ses étagères. Il souligne qu'il ne s'agit là que de plantes classiques pour soigner les petits bobos de ses clients, mais s'empresse de préciser qu'on trouve aussi 250 à 300 plantes plus rares dans ses rayons et tiroirs. Au total, il jongle avec pas moins de 450 mélanges concoctés à partir de plus de 180 drogues végétales. « Je réalise tous ces mélanges de plantes devant mes clients en ayant l'autorisation de le faire de Swiss Medic », rétorque-t-il immédiatement.

Ses clients viennent toujours pousser la porte de son arcade pour y trouver des boîtes de plantes, des flacons de toutes sortes, des teintures ancestrales, tous les ingrédients de phytothérapie, des remèdes naturels ainsi que des produits de droguerie utilisés au quotidien dans les foyers du quartier. Au total, assurément plusieurs milliers de positions à son inventaire.

**« J'AI ASSEZ À FAIRE POUR SOIGNER LES
MALADIES RHUMATISMALES ET DE LA PEAU,
SANS TOMBER DANS LE CHARLATANISME »**

Au fil des années, le temps de préparation des produits s'est écourté avec la prolifération de mélanges préemballés prêts à l'emploi. Autre constat : certains anciens produits et remèdes très efficaces tendent à tomber en désuétude et leur fabrication est abandonnée. Un grand regret pour ce gardien de la santé par les plantes. D'autant qu'à l'âge de 77 ans, le moment de prendre une retraite bien méritée arrive à grands pas. Raison de plus pour profiter encore de tout son savoir en matière de pharmacopée. ▲

Il précise que les principaux défis du centre sont d'assurer la pérennité de l'institution et de continuer à garantir la qualité de l'accueil et de ses prestations. Cette pérennité passe aussi par la formation du personnel encadrant et le déploiement d'activités avec le voisinage, pour stimuler la cohésion du quartier et du vivre ensemble.

« ICI, LES PARTICIPANTS ACQUIÈRENT LES OUTILS QUI LEUR SONT NÉCESSAIRES POUR COMMUNIQUER AVEC LES AUTRES. »

Les autres activités du centre présentent souvent une thématique axée sur l'apprentissage de la cohabitation : danse, sport, musique et rencontres. L'essentiel est de leur transmettre les outils qui leur permettent de se mouvoir dans une société avec laquelle ils doivent se familiariser. Et Fabrice Roman de conclure : « Notre volonté consiste à faciliter et favoriser l'accessibilité des migrants à des activités de qualité dans une logique où l'on veut valoriser les compétences des gens et leur donner de la reconnaissance. » ▲

Fabrice Roman



BERTOLIT

Un partenaire de confiance

BERTOLIT S.A. • Route des Jeunes 43
CH-1227 Carouge
tél. : +41 (0) 22 777 77 81
email : bertolit@bertolit.ch



FAÇADES

TRAVAUX SPÉCIAUX

TRANSFORMATIONS
INTÉRIEURES

DÉPOLLUTION

ÉTANCHÉITÉ

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

www.bertolit.ch





PASCAL PÉTROZ: NOUVEAU PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

Elu nouveau président à l'unanimité par le Comité CGI lors de la séance du 19 avril 2018, Pascal Pétroz a succédé à Léonard Vernet, chaleureusement remercié pour son engagement et son implication, à l'occasion de l'Assemblée générale de l'association du 17 mai 2018.

Avocat associé au sein d'une étude active à Genève, Pascal Pétroz a présidé durant de nombreuses années le Groupement des propriétaires d'appartement de la CGI et, à ce titre siège au sein de notre Comité depuis 8 ans. Ancien député et Président du Grand Conseil, il était également un membre actif des commissions aménagement et logement.

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

La situation aujourd'hui est un peu tendue puisqu'il y a un besoin énorme en matière de logement. Cela génère parfois des situations inacceptables pour des propriétaires, qu'ils soient membres de la Chambre ou non, en particulier en ce qui concerne les zones réservées.

Nos statuts nous poussent à protéger les propriétaires existants et aussi à permettre à des gens qui ne le sont pas encore de devenir propriétaires. C'est pourquoi la Chambre est aussi là pour favoriser la construction de logements en pleine propriété.

On ressent aujourd'hui une volonté d'étatiser le sol qu'il faut selon nous combattre. Nous devons nous opposer avec force ces prochains mois, notamment contre des tentatives de réaliser des logements presque exclusivement locatifs. A ce titre, la discussion sur la révision de l'article 4A LGZD – qui impose les proportions de types de logements à construire en zone de développement – revêt une importance fondamentale puisqu'il s'agit de maintenir un niveau suffisant de logements en PPE. Il nous faudra aussi lutter très fortement contre les IN 161 et IN 162 de l'Asloca qui veulent précisément modifier cette disposition légale. Elles tendent à imposer 80% de locatif dans les promotions en zone de développement. Ce n'est pas acceptable !

Nous estimons que lorsque l'on construit, il faut répondre à tous les besoins de la population en tenant compte de la diversité de la demande. On a besoin de logements subventionnés pour les catégories les plus modestes, d'appartements pour les gens qui souhaitent du locatif, mais il y a aussi une demande énorme de logements en propriété par étage. Il faut également y répondre !

Nous avons des retours terrains concernant les appartements en zone de développement. Les chiffres parlent d'eux-mêmes ! Sans aucune publicité dans la presse ou sur Internet, le nombre de dossiers déposés pour l'achat d'un appartement en zone de développement a littéralement explosé. Voici quelques exemples :

- Challandin : 1'400 demandes pour 110 appartements
- Vergers : 1'000 demandes pour 80 appartements
- Genêts : 775 demandes pour 72 appartements

Il y a un vrai besoin et une attente des Genevois en matière de PPE. Il faut être à l'écoute et prendre en compte les réalités du terrain. Le maximum de 20% seulement de logements en PPE que veut imposer l'Asloca via l'IN 161 et l'IN 162 ne permet clairement pas de répondre aux besoins des Genevois en matière de logement.

Quels avantages y-t-il à être propriétaire aujourd'hui ?

Tout d'abord, on est chez soi ! C'est notre logement, on le bichonne, on l'entretient, on l'embellit, on l'aime !

Avec les conditions de financement actuelles, il est très intéressant d'être propriétaire. L'accession à la propriété est le meilleur moyen pour les familles de se prémunir contre l'érosion de la prévoyance professionnelle des 1^{er} et 2^e piliers et de ne pas payer un loyer dans le vide. Être propriétaire, c'est aussi avoir la possibilité de transmettre un bien à ses enfants, ce que ne permettent pas, en principe, les coopératives d'habitation par exemple.

Nous avons à Genève des spécificités intéressantes comme les zones de développement. Dans ces dernières, les prix à l'achat sont contrôlés par l'Etat, ce qui permet d'obtenir des logements à des prix très attractifs. Le prix des nouvelles constructions en zone de développement oscille entre 6'000 et 7'000 francs le mètre carré. Le prix moyen d'un appartement de 100 m² sera donc de 650'000 francs, auxquels il faut ajouter environ 10'000 francs de droits de mutation et frais de notaire. A noter que les acquéreurs doivent apporter 20% de fonds propres, dont la moitié peut provenir du 2^e pilier.

Quels projets l'action de la Chambre a permis de combattre ?

La Chambre se mobilise fortement sur chaque projet de loi ou initiative pouvant impacter ses membres. De nombreux projets de loi ont ainsi été repoussés avec succès, comme par exemple l'institution en zone de développement d'un droit d'emption (vraie expropriation) à la faveur des collectivités publiques. Un projet tout simplement inacceptable pour les propriétaires impactés.

Egalement très active sur les questions fiscales, la CGI a, entre autres, évité une hausse de 20% des valeurs fiscales des appartements et des villas, la création d'un impôt sur les piscines ou encore l'augmentation massive (de 20% à 50%) de la taxe sur la plus-value foncière.

Pour mener ces actions, un maillon est indispensable : celui du relais politique qui doit être particulièrement fort. La CGI s'appuie sur un comité formé d'experts. Son expérience du terrain lui permet ensuite de disposer de relais politiques efficaces pour défendre les intérêts des propriétaires genevois.

Quels seront les actions à venir de la Chambre ?

La Chambre se bat pour la construction de logements PPE en zone de développement, c'est pourquoi nous ne voulons pas nous contenter des 20% que l'Asloca prévoit.



« NOUS ESTIMONS QUE LORSQUE L'ON CONSTRUIT, IL FAUT RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS DE LA POPULATION EN TENANT COMPTE DE LA DIVERSITÉ DE LA DEMANDE »

Cependant, ces constructions ne doivent pas se faire au détriment des propriétaires existants impactés par ces projets. De justes mesures compensatoires doivent être prévues pour les propriétaires touchés, en zone agricole, comme en zone villa. La Chambre ne cessera de se battre en ce sens.

Nous devons aussi continuer à veiller sur les intérêts de nos membres concernant les projets ératiques d'augmenter la valeur fiscale des immeubles. Il faut éviter que des gens qui ont acheté leur bien il y a longtemps, en particulier les retraités, ne se retrouvent avec une augmentation inadmissible de leur fiscalité.

Nous devons également poursuivre notre lutte contre la baisse des taux de capitalisation – générant une hausse de la fiscalité – imposée par l'Etat, qui pénalise très lourdement les propriétaires d'immeubles locatifs.

L'année écoulée a été compliquée avec beaucoup de tensions. Il y a eu une campagne très violente sur le PAV. Elle risque de laisser des traces. Il faut maintenant essayer de sortir de ces combats dogmatiques pour trouver des solutions consensuelles, répondant aux besoins en logement de l'ensemble des catégories de la population. Si nous n'y arrivons pas, nous risquons de nous retrouver avec de nouvelles campagnes de votation l'année prochaine. ▲

L'IMMOBILIER S'EXPOSE À LA CITÉ DES MÉTIERS

« Sais-tu quel métier tu veux faire ? Une profession de l'immobilier pourrait te convenir ». C'est ce qu'entendront les visiteurs – pour la plupart des jeunes de 12 à 18 ans – en passant au stand de l'immobilier à la Cité des métiers. Cette exposition se tiendra du 20 au 25 novembre 2018 à Palexpo. De quoi susciter de nouvelles vocations !



TEXTE DE VÉRONIQUE STEIN
ILLUSTRATION DE FABIAN MENOR

Secteur en constante évolution, l'immobilier est aujourd'hui en Suisse un très important pourvoyeur d'emplois. Les opportunités sont nombreuses et les activités diversifiées : courtier, administrateur de biens, gérant de copropriétés, employé de commerce, technicien de régie, juriste ou promoteur sont autant de métiers exigeants et requérant un bon niveau de connaissances. Mais ce n'est pas tout : des aptitudes particulières telles que la flexibilité, le sens des affaires et de la négociation sont souvent nécessaires pour accomplir les tâches inhérentes à ces professions. Dans le cadre de la prochaine édition de cité-métiers.ch, l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) tiendront un stand dont les animations ne manqueront pas de surprendre les visiteurs.

« LES PROFESSIONS DE L'IMMOBILIER TOUCHENT AUSSI BIEN À L'ADMINISTRATIF, AU CADRE LÉGISLATIF, À LA FINANCE, AU MARKETING QU'À LA GESTION DE PROJET. »

Ciblez l'avenir !

La Cité des métiers est la plus grande manifestation nationale et transfrontalière sur les métiers et la formation. Depuis 2001 et tous les trois ans, l'exposition accueille à Palexpo entre 70'000 et 80'000 visiteurs, dont 30'000 élèves des écoles publiques et privées de la région. L'évènement est accessible à tous et l'entrée gratuite. La 6^e édition se déroulera du 20 au 25 novembre 2018 et permettra comme les années précédentes à un large public de découvrir toute la richesse et l'évolution des métiers et des formations. Ce sont ainsi plus de 300 métiers qui seront présentés, à travers un parcours comprenant 7 pôles de formation (arts, commerce, construction nature & environnement, santé & social, services & hôtellerie-restauration) et 4 zones complémentaires (collectivités publiques, formation continue, hautes écoles, informatique).

Des conférences, shows, présentations, interviews de personnalités et concours animeront les six journées consécutives. Des stands interactifs permettront aux jeunes d'expérimenter et de vivre la réalité des divers métiers : par exemple en soudant des pièces métalliques, en dirigeant une grue de chantier ou en participant à la construction d'un ouvrage en béton. Enfin, des entreprises seront présentes pour recruter sur place leurs futurs apprentis.

Ouvrir de nouvelles portes

Les professions de l'immobilier touchent aussi bien à l'administratif, au cadre législatif, à la finance, au marketing qu'à la gestion de projet. Certains d'entre nous sont plus aptes que d'autres à travailler dans ce secteur : leurs traits de personnalité et « affinités » correspondent aux professions de l'immobilier. C'est ce que révèle un jeu-test comprenant 14 questions et qui a remporté un vif succès au cours des dernières éditions de la Cité des métiers. Ce quiz fonctionne en miroir avec l'interlocuteur : en une minute seulement, il établit une connexion entre celui-ci et un ou plusieurs métiers de l'immobilier. Esprit de synthèse, capacité à prendre des décisions, goût pour la négociation et travail en équipe sont quelques qualités parmi celles sondées dans le test « Les métiers de l'immobilier ».

« Les jeunes n'ont souvent pas pensé auparavant à ces possibilités d'emploi. Quelque chose s'éveille en eux lorsqu'ils prennent connaissance des résultats du quiz » indique Pierre Olivier, chargé de la conception et de la réalisation du stand de l'immobilier à cité-métiers.ch. Ce consultant – qui a développé le test en question – a trouvé par cette accroche pragmatique et par affinités le moyen d'intéresser les visiteurs à des métiers peu typés. Les plus motivés repartent du stand un CD à la main, afin de refaire le test tranquillement chez eux. Des professionnels présents sur place offrent un complément d'informations, celles-ci étant résumées dans une brochure mise à disposition.

Mais ce n'est pas tout : pour l'édition 2018, l'immobilier s'est paré de fraîcheur, des jeunes ayant été associés à la démarche de l'APGCI/USPI. Les illustrations qui égayeront le stand et les brochures sont réalisées par Fabian Menor, un talentueux

diplômé de l'Ecole des Arts Appliqués de Genève. Ses dessins – aux traits noirs et blancs – représentent avec humour et ingéniosité les métiers de l'immobilier.

Par ailleurs, un groupe de comédiens experts dans les matches d'improvisation jouera en tandem des saynètes, c'est-à-dire de courtes pièces. Parmi eux, le Genevois Thibaud Agoston, âgé de 21 ans et vainqueur 2018 du Concours « Scène Ouverte » organisé par le festival Morges-sous-Rire. A raison de 10 minutes tous les ¾ heures, des situations courantes vécues par les professionnels de l'immobilier seront interprétées par les comédiens juniors, avec la participation du public. Qu'il s'agisse d'une augmentation de loyer, d'un état des lieux, de l'élaboration d'un bail ou de l'achat d'un terrain par un promoteur, les sujets seront annoncés au début des saynètes, les spectateurs ayant à deviner le métier évoqué.

Enfin, le thème de l'année « Dessine demain ! » ne peut faire l'impasse sur les grands enjeux de la construction, le secteur du bâtiment représentant 50% du bilan énergétique cantonal. S'impliquer dans l'immobilier, c'est aussi prendre en compte la dimension du développement durable. Un message qui sera décliné sur les panneaux du stand de l'APGCI/USPI et dont les frises photos évoqueront des paysages urbains d'ici et d'ailleurs. ▲

Où se former aux métiers de l'immobilier ?

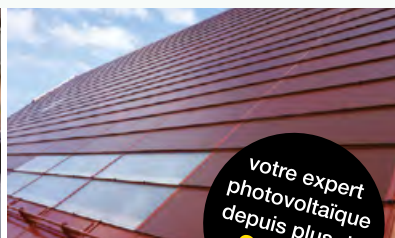
L'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI) est une entité formatrice proposant des cours généralistes et de perfectionnement. Ces formations ont pour but d'accompagner les professionnels à chaque étape de leur carrière, en fonction de l'évolution des pratiques du métier (cadre législatif, techniques du bâtiment, etc.) et des besoins des clients.

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) a aussi son panel de formations, toutes validées par des certificats ou des titres reconnus par la Confédération.

CGI Conseils, émanation des associations professionnelles immobilières et de la Chambre genevoise immobilière, propose également des modules pour néophytes portant sur le droit du bail, le contentieux, la propriété par étages, le courtage ainsi que la comptabilité et la fiscalité.

Enfin, pour ceux qui préfèrent la voie académique, l'Institut d'études immobilières (IEI) octroie un diplôme de Master en immobilier au terme de 1 à 2 ans de cours et d'exams exigeants.

www.apgci.ch
www.uspi-formation.ch
www.cgiconsils.ch
www.iei-geneve.ch



Le solaire photovoltaïque avec solstis

Profitez de:

- 25% subvention fédérale
- 25% défiscalisation

Si vous aussi vous voulez profiter des nombreux bienfaits du soleil et devenir producteur d'énergie n'hésitez pas à nous contacter.

Nous nous ferons un plaisir de vous répondre pour un devis gratuit et sans engagement!

Nous vous accompagnons dans la réalisation de votre projet d'optimisation de votre autoconsommation, de la conception à la mise en service de l'installation.

Nos solutions & services énergétiques



INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES



STOCKAGE PAR BATTERIES



OPTIMISATION DE L'AUTOCONSOMMATION



ENTRETIEN & MAINTENANCE



BOILER POMPE À CHALEUR



RÉNOVATION DE TOITURE



BORNE DE RECHARGES

Les atouts solstis

- Une offre clé en main
- Des projets sur mesure
- Un savoir-faire solide
- Le pionnier et leader depuis plus de 20 ans
- Une maîtrise de A à Z sans sous-traitant
- La proximité et disponibilité immédiate



Donner au monde l'énergie d'être durable

Canton de Vaud
 Rue de Sébeillon 9b
 1004 Lausanne
 T +41 21 620 03 50

Canton de Genève
 Route de Saint Julien 74
 1212 Grand-Lancy
 T +41 22 786 37 00

Canton de Neuchâtel
 Rue du Parc 102
 2300 La Chaux-de-Fonds
 T +41 32 323 03 50



solstis SA
info@solstis.ch
www.solstis.ch



Prix solaire suisse
 Récompense en 2006, 2009, 2010, 2011, 2012 et 2014.

Retrouvez-nous aux salons 2018 : Habitat-Jardin / Energissima / SINE



L'IMPORTANCE D'UNE PRÉVOYANCE EN MATIÈRE DE RISQUE

Lorsqu'on décide de fonder une famille, on n'est plus uniquement responsable de soi-même, mais également de nos enfants. Que se passerait-il si, tout à coup, vous veniez à disparaître ? Ou si, du jour au lendemain, votre salaire ne vous était plus versé ?

Soyez prévoyant – pensez à l'assurance risque-décès

Un revenu en moins engendre un trou important dans le budget d'un ménage alors que les obligations financières restent les mêmes. Une assurance risque-décès permet, au moins au niveau financier, de bénéficier de mesures adaptées en matière de prévoyance.

La meilleure solution est de parler de votre situation avec un spécialiste. Ainsi, vous êtes sûr de couvrir les bonnes personnes et de choisir la couverture d'assurance adaptée pour pouvoir continuer à financer les frais domestiques, les frais de formation courants, le remboursement des hypothèques ou les frais funéraires par exemple.

Conseil : avant de contracter une assurance vie, un examen de santé est de rigueur. Plus vous y souscrivez jeune,

mieux c'est – Pour la plupart d'entre nous, notre santé n'est pas meilleure en vieillissant.

Invalidité à la suite d'une maladie : revenu en nette diminution après deux ans

Une invalidité peut aussi menacer le budget familial. Bien sûr – après un délai d'attente – les prévoyances étatique et professionnelle accompagnent les personnes touchées. Mais n'oublions pas : au plus tard après deux ans, en cas de maladie, l'employeur ne verse plus de salaire et le revenu disponible diminue.

Saviez-vous que les dépenses sont particulièrement élevées en cas d'invalidité à la suite d'une maladie ? En cas d'accidents, la couverture est meil-

leure. Une assurance permettant de bénéficier d'une rente d'incapacité de gain donne la possibilité de garantir l'équilibre financier.

Conseil : souscrivez rapidement vos assurances risques dans le pilier 3a. Ainsi, les primes peuvent être déduites du revenu imposable.

www.zurich.ch


ZURICH®



CUISINE INTELLIGENTE : UNE AIDE BIENVENUE

La cuisine devient de plus en plus connectée. Les assistants à commande vocale aident à cuisiner et à communiquer tandis que l'intelligence artificielle des plaques de cuisson et des fours est constamment améliorée.

Advanced FlexZone

TEXTE DE MICHAEL STAUB

Chaque année, de nouveaux produits domotiques sont présentés lors des foires spécialisées telles que le CES (Las Vegas) et l'IFA (Berlin). Certains d'entre eux semblent plus orientés sur l'aspect réalisable que sur l'aspect utile. C'est le cas de la poubelle « intelligente » qui scanne le code-barres des emballages jetés avant d'inscrire les produits en question sur une liste de courses numérique. En somme, une brillante idée pour tous ceux qui souhaitent composer exactement les mêmes menus chaque semaine. D'autres solutions ont également été inventées pour améliorer le confort et la sécurité des cuisiniers. Prenons l'exemple de la cuisinière : en général trop grande ou trop petite, ses zones chauffe-plat correspondent davantage aux idées des designers qu'aux besoins réels des cuisiniers. Panasonic pallie à ce problème avec sa plaque à induction KY-T937V. Parmi ses nombreux avantages, ce modèle dispose d'une « Advanced FlexZone », autrement dit une plaque de cuisson flexible qui s'allume automatiquement à l'endroit souhaité. Cette technologie repose sur des caméras et des capteurs non seulement en mesure de reconnaître les casseroles, les poêles et les assiettes mais aussi de les différencier. Grâce à ce système, il est possible de chauffer légèrement les assiettes et de déclencher la pleine puissance pour les poêles. Ce produit n'est malheureusement pas encore disponible en Suisse. Il est toutefois concevable que d'autres fabricants suivent les traces de Panasonic.

Commande vocale et cuisine

De nombreuses innovations domotiques se concentrent sur une technologie de plus en plus incontournable : la commande vocale. Dans la plupart des cas, celle-ci fonctionne grâce à

des haut-parleurs intelligents. Ces appareils ne se contentent pas de diffuser de la musique ou de lire les messages, mais ils réagissent aussi à la voix de leurs utilisateurs. Tout comme les assistants vocaux pour smartphone Siri (iPhone) et Google Now (Android), ces dispositifs effectuent des recherches sur Internet, annoncent les prévisions météorologiques ou consultent des horaires sur demande. Alors que la commande vocale n'est pas particulièrement intuitive dans le salon (« Allume la lampe suspendue »), son utilisation s'avère bien plus judicieuse dans la cuisine. En effet, plus besoin de salir l'écran tactile pour consulter une recette en pleine préparation de sauce ou lors de l'épluchage de légumes : il suffit d'en demander la lecture à l'appareil. Le cuisinier peut également s'enquérir de la météo du jour ou des horaires de bus pour se rendre à la gare, sans interrompre son travail.

La « Tribby Family » est un parfait exemple de produit hybride à mi-chemin entre la radio de cuisine, le bloc-notes et la télécommande. Pour 200 euros, cet appareil réagit à la commande vocale, affiche de courts messages, des rappels et sert de kit mains-libres. L'utilisateur peut donc ordonner par simple commande vocale des recherches sur le web ou la lecture de messages. Il est possible de fixer l'appareil sur le réfrigérateur ou sur le radiateur grâce à une face arrière aimantée. Le fabricant allemand Bosch s'oriente quant à lui davantage vers le robot classique que vers la radio de cuisine. « Mykie », raccourci de « my kitchen elf », est un mini assistant aux grands yeux fonctionnant aussi par commande vocale. Parmi ses compétences, on retrouve la surveillance de la cuisson des pizzas ou encore la lecture des recettes étape par étape. Cet appareil peut projeter les informations sur les surfaces murales et arborer différentes expressions de « visage » propres aux

émoticônes. La date et la forme que prendra la commercialisation de « Mykie » ne sont pas encore connues.

Cuisson du poisson dans un bloc de glace

Miele mise moins sur le monologue que sur le « Dialogue » : c'est sous ce nom qu'une gamme de fours totalement inédite a été présentée à l'IFA 2017. Ces appareils possèdent des portes anormalement épaisses, et ce pour la simple et bonne raison qu'en plus de la chaleur traditionnelle diffusée par le haut et par le bas ainsi que par l'intermédiaire du ventilateur, des ondes électromagnétiques viennent compléter la cuisson des aliments. Cette innovation permet de véritables prouesses gastronomiques, comme l'ont démontré les spécialistes en

Thermoplongeur hightech

Egalement financé sur Kickstarter, le produit « Nise Wave » ressemble à un mixeur plongeant dépourvu de batteur. En réalité, le « Wave » est un thermoplongeur extrêmement précis qui permet de contrôler la température de l'eau au degré près, rendant ainsi possible la préparation de plats sous-vide. Les personnes qui souhaitent utiliser ce procédé de cuisson douce sans dépenser plusieurs milliers de francs seront assurément séduites. Le siège du fabricant Nise situé au Canada fait du « Wave » l'un des rares appareils Kickstarter pouvant être fournis avec une alimentation de 220 volt ainsi qu'un écran affichant des températures en Celsius (à partir de 135 dollars). ▲



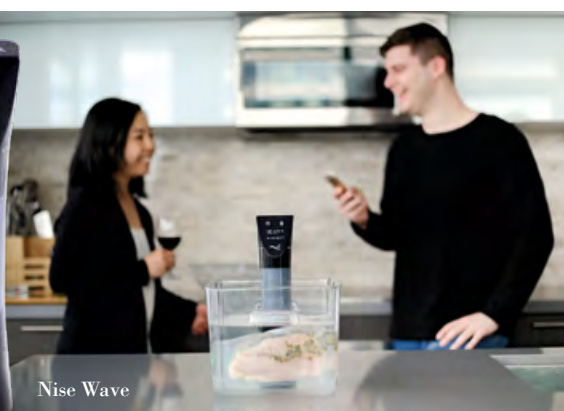
Triby Family



Mykie



Nise Wave



cuisant un poisson sans que le bloc de glace qui l'entourait ne fonde. Selon Miele, avec cet appareil, la chaleur ne se propage pas de l'extérieur vers l'intérieur mais enveloppe tout le volume de l'aliment à cuire. Cette caractéristique doit également permettre de décongeler rapidement et en douceur des plats ou des aliments surgelés. Grâce à la combinaison des différentes sources de chaleur et à leur dosage ultra-précis, Miele promet des temps de cuisson nettement réduits. La valeur de ce « Dialogue » entre le four et les aliments n'est pas encore connue, mais elle se situera a priori dans la gamme de prix supérieurs.

A l'extrémité inférieure de l'éventail des prix se trouve la fourchette allant de 50 à 200 dollars, qui comprend aussi de nombreux produits ayant leur place dans la cuisine intelligente. La plupart d'entre eux sont financés grâce aux dons de centaines, voire de milliers d'utilisateurs via des plateformes de crowdfunding telles que Kickstarter et Indiegogo. Ce mode de fonctionnement est avant tout intéressant pour les rétrofits, autrement dit les améliorations de produits déjà existants. La cuisinière l'illustre d'ailleurs très bien : ses boutons rotatifs sont remplaçables par des interrupteurs motorisés, permettant ainsi de piloter l'appareil électroménager à distance, comme avec « Inirv React ». L'interrupteur peut être installé sur des plaques électriques ou au gaz et commandé via une application. Grâce à des capteurs spéciaux, « Inirv » est aussi en mesure de détecter des fuites de gaz, de la fumée ou une inactivité prolongée de la plaque allumée. Dans ces cas-là, le dispositif n'émet pas seulement une alarme mais coupe aussi immédiatement l'alimentation en électricité ou en gaz. En outre, il est possible de vérifier à tout moment si la cuisinière est éteinte, même à distance.

Les produits issus du financement participatif présentés ci-dessus peuvent être commandés dans des boutiques en ligne étrangères. En cas d'importation par voie postale, la TVA suisse ainsi que des frais de port et de dédouanement supplémentaires s'appliquent.

« Triby Family », interface à commande vocale, EUR 200.00, www.invoxia.com

« Inirv React », interrupteur pour cuisinière avec capteurs, env. USD 200.00 : www.inirv.com

« Nise Wave », cuiseur sous-vide, env. USD 130.00 : www.nise.tech

N.BRIGHENTI S.A.
assainissement



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

Dépannage
24h/24 • 7j/7

Tél: 022 779 02 02

Fax: 022 779 14 66

brighenti@brighenti.ch

Route de l'Etraz 172

1290 Versoix

Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

Rejoignez la Chambre genevoise immobilière !

La Chambre genevoise immobilière est une association sans but lucratif qui s'engage depuis plus de 90 ans pour la promotion, la représentation et la défense de la propriété foncière dans le Canton de Genève. La CGI a pour objectifs de :

- Défendre les intérêts collectifs et individuels de tous les propriétaires
- Représenter les propriétaires auprès des autorités
- Favoriser l'accèsion à la propriété

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

Les sections de la CGI

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

Informations et inscriptions :

www.cgionline.ch

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

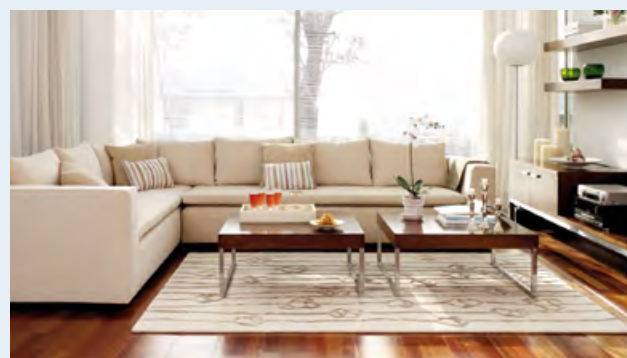


Prestations offertes aux membres

Que vous soyez propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble, ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, la CGI vous offre différentes prestations :

- Invitations à des séances d'information
- Tarifs préférentiels sur tous les cours et séminaires organisés par CGI Conseils
- Abonnement au magazine Immoscope
- Accès à toutes les publications et formulaires officiels
- Conseils et assistance juridiques
- Conseils en fiscalité

Cotisation spéciale pour les PPE



Depuis 2014, une cotisation spécialement destinée aux PPE a été mise en place :

si tous les copropriétaires d'une PPE souhaitent adhérer à la CGI, ils peuvent le faire collectivement et bénéficieront d'un tarif préférentiel de CHF 40.- par copropriétaire.

Ce type d'adhésion est une alternative à l'adhésion individuelle. Bien entendu, si l'ensemble des copropriétaires ne souhaite pas devenir membre, il sera toujours possible, pour chaque propriétaire, d'adhérer de manière individuelle en payant alors la cotisation au tarif habituel de CHF 90.-.

AVANTAGES MEMBRES

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

ASSURANCES

Zurich Assurance

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

Aperçu des rabais :

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

BIEN-ÊTRE, FLEURS, LOISIRS

Couleurs nature – artisan fleuriste

Remise de 15 % sur tous les produits achetés en magasin ou par téléphone entre octobre et juin
Rue du Vélodrome 4, 1205 Genève
Tél. 022 320 23 83
www.couleurs-nature.com

David Boisier, Feng-shui

Remise de 15 %
Tél. 079 627 12 84
www.fengshui-leman.ch

Editions Notari

Remise de 20 % sur les livres achetés directement à la maison d'édition
Rue René-Louis-Piachaud 1, 1204 Genève
Tél. 022 310 55 35 / 079 249 14 34
www.editionsnotari.ch

DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Lamy Expertise

Rabais de 5 % pour les professionnels sur l'ensemble des prestations
Chemin du Pré-Puits 15, 1246 Corsier
Tél. 022 342 67 12
www.lamy-expertise.ch

AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

Belsol – Mitterer SA

5 % de rabais sur les prix avant TVA
Chemin de la Caroline 18A, 1213 Petit-Lancy
Tél. 022 792 26 00
www.belsol.ch

Lachenal

5 % jusqu'à CHF 5000.- TTC d'achat
10 % dès CHF 5000.-, sauf parquet
Rue de la Servette 25, Case postale 2752, 1211 Genève 2
Tél. 022 918 08 88
www.lachenal.ch

W. et P. Amstad Sols

10 % sur le montant devisé
Rue Pictet-de-Bock 3, 1205 Genève
Tél. 079 202 39 33
www.amstad-sols.ch

3S Concept SA

5 % de remise
Route de Colovrex 16, 1218 Grand Saconnex
Tél. 022 591 89 59
www.3sconcept.ch

MAZOUT, COMBUSTIBLES

Bosson Combustibles SA

10 % sur la livraison de big bag d'un stère de bois de chauffage en 25 cm, 33 cm ou 50 cm
Ch. De la Marbrerie 6, 1227 Carouge
Tél. 022 343 89 50
www.bosson.ch

Mazout Von Ballmoos & Cie

De 1500 à 5999 litres = 1 % en litres offerts
De 6000 à 10 000 litres = 0.5 % en litres offerts
Rue Jacques-Grosselin 58, 1277 Carouge
Tél. 022 342 28 53
www.mazoutvonballmoos.ch

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, MEUBLES DE JARDINS

Boccard Parcs et Jardins SA

10 % sur tous les travaux d'aménagement extérieur
Croix-en-Champagne 6, La Petite Grave, 1236 Cartigny
Tél. 022 798 43 43
www.boccardsa.ch

ÉLECTRICITÉ

Soma électricité

5 % de rabais jusqu'à CHF 5000.- sur le montant devisé
10 % dès CHF 5000.- sur le montant devisé
Rue de la Servette 17-19, 1201 Genève
Tél. 022 782 55 60
www.soma-electricite.ch

SERRURIER

Almeida Clé

5 % de rabais sur tous les produits
10 % de rabais sur les coffres-forts
Avenue Pictet-de-Rochemont 19, 1207 Genève
Tél. 022 735 30 81
www.almeida-cle.ch

ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

Maxi Discount

Remise de 10 % sur tous les produits en vente dans les 4 magasins de Genève
Rue de la Terrassière 26, 1207 Genève
Tél. 022 700 93 84
www.maxidiscount.ch

PPE : DOIT-ON CONSTITUER UN FONDS DE RÉNOVATION ET COMMENT LE FORMALISER ?

Un fonds de rénovation est une provision, alimentée au moyen de versements réguliers des propriétaires (qui augmentent quelque peu leurs charges mensuelles), dont le montant est fonction des quotes-parts de chacun. Ce fonds sert à financer des travaux conséquents qui doivent être effectués sur les parties communes de l'immeuble, comme par exemple la réfection du toit, le changement de la chaudière, ou encore la rénovation de la façade.



Laure Meyer

Un tel fonds n'est pas obligatoire, mais il est fort opportun afin de faire en sorte que les propriétaires n'aient pas tout d'un coup une grosse somme à déboursier, lorsque, plusieurs années après la construction, d'importantes réparations deviennent nécessaires.

La constitution d'un fonds de rénovation peut être prévue dans l'acte constitutif de la PPE ou dans le règlement d'administration et d'utilisation de celle-ci. En règle générale, le montant à verser est décidé par l'assemblée des propriétaires et peut donc être adapté en fonction des travaux à prévoir. Ce montant est en général de 2‰ de la valeur incendie de l'immeuble, par an.

Si le fonds de rénovation n'est pas déjà prévu dans les actes susmentionnés, il est possible de décider de sa création lors d'une assemblée des propriétaires. Une telle décision doit être prise à la majorité simple des propriétaires d'étages, sauf si une autre majorité a expressément été prévue dans le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. En revanche, cette décision ne peut pas être prise par l'administrateur, par le comité de gestion ou par un propriétaire. Elle doit impérativement être soumise à l'assemblée.

Si un propriétaire souhaite soumettre cette idée à l'assemblée de la PPE, il convient qu'il écrive à l'administrateur de la PPE

afin que celui-ci mette ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, à défaut de quoi il ne sera pas possible de voter sur cette question. Il est aussi recommandé de régler les modalités, soit notamment la périodicité des versements, la quotité des contributions, etc. Une fois la décision de constituer un fonds de rénovation prise, les contributions audit fonds deviennent obligatoires pour tous les propriétaires d'étages et, en cas de défaut de paiement, la Communauté des propriétaires d'étages pourra réclamer le montant, voire agir en justice contre le propriétaire récalcitrant.

En principe, sauf disposition contraire dans le règlement, la décision d'utilisation du fonds de rénovation revient aussi à l'assemblée de propriétaires. Cette décision est soumise à la majorité simple ou à la double majorité des propriétaires, selon ce que prévoit le règlement. Toutefois, si l'affectation que l'on souhaite faire des fonds n'est pas conforme au droit, par exemple pour changer les fenêtres de l'immeuble, qui sont des parties privatives, il faudra une décision unanime des propriétaires d'étages. ▲



Les priorités actuelles du monde politique portent sur une électrification de l'ensemble du secteur énergétique, l'objectif consistant à réduire les émissions de CO₂. On a tendance à oublier que le changement de la source d'énergie ne fait en rien diminuer la consommation d'énergie. Seul un changement de mentalité s'accompagnant de mesures supplémentaires est à même de favoriser une baisse de la consommation.

Priorité à une meilleure utilisation de l'énergie

Remettre en cause des solutions éprouvées en matière de réduction de CO₂

Tant que la consommation d'énergie ne diminuera pas, la question des réductions des émissions de CO₂ dans leur globalité ne sera pas réglée. Ainsi, une pompe à chaleur fonctionne en hiver grâce à l'électricité. Durant la même saison froide, l'électricité issue du photovoltaïque ou de l'hydraulique est moins dis-

charbon, les émissions de CO₂ sont même plus élevées que pour un chauffage au mazout.

Le remplacement du chauffage est souvent la mesure la plus efficace

Au vu de ce qui précède, il est clair que les économies d'énergie contribuent au respect de l'environnement. Une baisse de la consommation d'énergie signifie une réduction significative des émissions

brage hydraulique consiste en une distribution judicieuse de l'eau de chauffage dans tout le bâtiment. S'il circule trop d'eau de chauffage dans un radiateur et pas suffisamment dans les autres, le froid se fera sentir à certains endroits. Pour remédier à la situation, il convient de régler la température de chauffage à un niveau plus élevé, ce qui entraîne une surconsommation énergétique. En corrigeant ce déséquilibre, il est possible d'abaisser la température et d'économiser de l'énergie. Avec peu d'argent, vous pouvez économiser déjà beaucoup d'énergie et réduire efficacement les émissions de CO₂.

Une pompe à chaleur dans un ancien bâtiment

Si une pompe à chaleur est installée dans un ancien bâtiment insuffisamment isolé, les dépenses de chauffage sont plus élevées que pour un chauffage au mazout. Il faut plusieurs cycles à la pompe à chaleur jusqu'à ce que la chaleur soit au rendez-vous, ce qui entraîne une hausse de la consommation d'électricité. Si l'on se réfère aux considérations déjà mentionnées sur la production d'électricité, il apparaît que pour le même bâtiment, les émissions de CO₂ peuvent être bien plus élevées qu'avec un chauffage au mazout.

Au final, chaque objet doit être considéré avec ses spécificités et en fonction des circonstances, histoire de choisir le meilleur système respectant à la fois le climat et le portefeuille du propriétaire.



Priorité à une meilleure utilisation de l'énergie, plutôt que la source énergétique.

ponible. Dès lors, une pompe à chaleur fonctionne souvent avec de l'électricité provenant de centrales nucléaires, à gaz ou à charbon. Considérons les besoins énergétiques d'une pompe à chaleur dans sa globalité: dans une centrale électrique, l'électricité est fabriquée à partir d'une source d'énergie primaire. Environ 2/3 des ressources utilisées sont perdues sous forme de pertes de production. Le tiers restant est utilisé pour le fonctionnement de la pompe à chaleur. Dans ce contexte, l'apport d'énergie pour une pompe à chaleur est similaire à un chauffage au mazout. Si elle paraît plus économique, c'est qu'avec 1/3 d'électricité, il est possible d'assurer 2/3 de chaleur ambiante.

Si une pompe à chaleur est alimentée uniquement par de l'électricité issue du

de CO₂. Le remplacement d'une source d'énergie par une autre se traduit souvent par des résultats peu satisfaisants. L'une des mesures les plus efficaces demeure le remplacement du chauffage. Dans le cas d'un chauffage au mazout, le remplacement coûte quelque Fr. 20'000.- et l'économie d'énergie porte jusqu'à 30%. Il s'agit donc d'un investissement de 1,5% pour Fr. 1000.-. Il est également possible de réaliser jusqu'à 30% d'économie d'énergie grâce à une isolation de la façade mais, dans ce cas, le coût moyen est généralement deux fois plus élevé.

Si le remplacement du chauffage s'accompagne d'une optimisation de fonctionnement, comme l'équilibrage hydraulique, les économies réalisées peuvent atteindre 40%, voire même 50%. L'équili-

CONSEIL GRATUIT EN ÉNERGIE:

0800 84 80 84

conseil@mazout.ch
www.mazout.ch

CHAUFFER AU MAZOUT

L'énergie raffinée

QUELLE HAIE POUR SON JARDIN ?

Le terme « jardin » vient du mot gallo-roman attesté au IX^e siècle « hortus-gardinus », qui signifie « jardin entouré d'une clôture ». Par sa définition, le jardin se doit alors d'être clos pour être protégé de l'extérieur et entretenu à l'intérieur.

TEXTE DE CHRISTIAN BAVAREL

Il y a de multiples façons de clôturer un jardin : avec des barrières, des plessis, des haies monospécifiques (une seule espèce de plante) ou des haies vives. Aujourd'hui, c'est ce dernier type de haie qui nous intéressera. Cette haie se distingue par sa pluralité et sa diversité.

La haie vive ne devrait pas devenir une clôture végétale de collection ou d'exposition pour le catalogue d'un pépiniériste. L'idéal est de suivre le schéma suivant avec un ou deux événements par saison : une ou deux floraisons printanières, une ou deux plantes d'été, une ou deux plantes avec des fruits décoratifs ou un feuillage spectaculaire en automne et enfin, pour l'hiver, une ou deux plantes à bois décoratif ou à joli feuillage. La haie pourra être ainsi composée d'un nombre limité de genres et d'espèces (environ huit espèces différentes) pour conférer à la haie un aspect fleuri à toute saison.

La haie vive peut être plantée sur une ligne, mais elle peut aussi couvrir un volume du jardin ou être dressée de sorte à obstruer la vue, sans que les plantations ne se touchent.

Elle protège du vent, des regards, du bruit, du désordre de la rue, mais aussi des installations disgracieuses, telles que les panneaux électriques ou les containers à ordures. Cette clôture végétale constitue par ailleurs une protection ingénieuse des abris vélos, des voitures, etc. Une haie vive peut inclure des plantes à feuillage persistant (gardant leur feuillage toute l'année) ou marcescent (gardant leurs feuilles mortes attachées aux branches durant l'hiver ; celles-ci ne tombent que lorsque les nouvelles feuilles repoussent au printemps) pour faire écran à un endroit particulier.

La haie vive garante de la biodiversité

Véritable refuge pour la petite faune et garde-manger pour les oiseaux, cette haie est riche en espèces et abrite ainsi la diversité fonctionnelle. Comprenez ici la biodiversité qui a un impact positif sur les plantations, qui permet d'avoir un jardin résilient et en bonne santé. Les auxiliaires du jardin viennent en effet nicher dans la haie vive : hérissons, papillons, coccinelles... Ils ne se contentent pas d'en faire leur habitat, mais y jouent également un rôle. Ainsi, les oiseaux mangent les chenilles, les insectes parasitent les pucerons, éliminent les limaces ou régulent le nombre de campagnols.



**« LA HAIE VIVE PROTÈGE
DU VENT, DES REGARDS,
DU BRUIT, DU DÉSORDRE
DE LA RUE, MAIS AUSSI
DES INSTALLATIONS
DISGRACIEUSES, TELLES QUE
LES PANNEAUX ÉLECTRIQUES
OU LES CONTAINERS
À ORDURES. »**

PETIT GUIDE DES PLANTES À PRIVILÉGIER POUR VOTRE HAIE

Voici quelques exemples possibles pour différents types de haie :

Pour une haie vive fleurie

Le forsythia (*Forsythia intermedia*) a une floraison jaune durant les mois de février et mars. Le groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*) a une floraison rose printanière aux mois de mars/avril. La spirée (*Spiraea arguta*) a une floraison blanche en cascade en avril et en mai. Le lilas (*Syringa vulgaris*) a une floraison parfumée en juin et peut se décliner en différentes couleurs : bleu, violet, mauve ou blanc. Le sureau, ou *Sambucus nigra*, a une floraison blanche en juin et donne de beaux fruits bleus en septembre. Le photinia a un feuillage persistant avec de jeunes pousses rouges. Le fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) donne quant à lui d'appétissants fruits rouges (surnommés les « bonnets d'évêque ») en automne. L'espèce *Hibiscus syriacus*, ou hibiscus, offre un grand choix de couleurs de fleurs (blanc, rose, mauve, rouge, bleu) et fleurit en été.



Pour une haie vive servant de refuge à la faune

La charmile (*Carpinus betulus*) a un feuillage marcescent (qui sèche et qui reste en hiver). Le chèvrefeuille des haies (*Lonicera xylosteum*) a de splendides fleurs blanches parfumées et des baies rouges en automne. Le noisetier, ou *Corylus avellana*, dévoile de jolis chatons aux mois de février et mars et offre des noisettes dont beaucoup de petites

bêtes sont friandes. Le troène (*Ligustrum vulgare*) donne des fleurs blanches en juin et des baies rouges en automne ; son feuillage est persistant et ses fleurs sont mellifères. Concernant le *Ilex aquifolium*, plus communément appelé « houx », il faut planter un plant mâle et des plants femelles. Son feuillage est un vert luisant mais n'éclaire pas la nuit... Les oiseaux sont friands de ses baies rouges. Le cornouiller mâle (*Cornus mas*) donne de petites fleurs jaunes et des fruits rouges. Dans la même famille, le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) a de belles fleurs blanches, des fruits noirs et des rameaux rouges. Le prunellier (*Prunus spinosa*) a une très jolie floraison blanche au printemps, donne des fruits noirs en automne et sert d'abri aux oiseaux. Enfin, le sorbier des oiseleurs, ou *Sorbus aucuparia*, arbore de magnifiques ombelles blanches et développe des grappes de fruits rouges que les oiseaux apprécient.

Pour une haie vive gourmande

Le noisetier (*Corylus avellana*) existe en plusieurs variétés avec de grosses ou de petites noisettes. La damassine (*Prunus domestica*) est une petite prune que nous pouvons distiller ou consommer à la main. L'argousier (*Hippophae rhamnoides*) permet de réaliser de la confiture. Le figuier (*Ficus carica*) donne de délicieux fruits, à condition de les récolter à maturité, soit quand le fruit se fendille. Les fleurs du *Sambucus nigra* donnent du bon sirop et ses fruits de la confiture. L'Amélanchier produit de petites baies bleues sucrées et riches en vitamines C. Le néflier (*Mespilus germanica*) donne un fruit qui est bon uniquement lorsqu'il est consommé blet.

Pour une haie vive persistante

Voilà quelques plantes qui vous protégeront du regard des autres ou dissimuleront des installations disgracieuses :

Le houx (*Ilex aquifolium*), l'if (*Taxus baccata*), le troène (*Ligustrum ovalifolium*), le buis (*Buxus sempervirens*), le chaarme (*Carpinus betulus*), le berberis (*Berberis buxifolia*), l'Elaeagnus *ebbingei* et le fusain (*Euonymus fortunei*).

Les haies vives brisent la monotonie et permettent à chacun d'affirmer sa personnalité, de se faire plaisir, tout en préservant l'environnement. ▲

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 **CONTESTATION D'UN CONGÉ PAR LES HÉRITIERS DU LOCATAIRE ET EXIGENCE DE MOTIVATION**

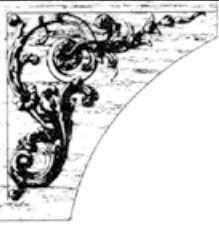
Dans l'arrêt traité par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2017), un contrat de bail est conclu pour un appartement de 5 pièces à Lausanne. Au décès du locataire, son épouse est devenue titulaire du contrat. Des travaux de rénovation ont été effectués dans l'appartement en 2008, 2011, 2012 et 2014. La nature des travaux effectués n'est pas précisée. Au mois de juillet 2008, le bailleur a été informé qu'un des fils de la locataire était venu vivre avec elle pour l'assister dans son quotidien. Il a été enregistré par la régie en tant qu'occupant de l'appartement. La locataire est décédée en 2014, laissant pour héritier 3 enfants, dont un habite l'appartement litigieux. Moins d'un mois après le décès du locataire, le bailleur a résilié le contrat pour le 30 septembre 2014 par avis de résiliation du bail adressé aux trois héritiers et en invoquant d'importants travaux de rénovation qui ne pouvaient se faire en présence des locataires. Ce congé a été contesté par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers lausannoise par les trois enfants de la locataire décédée. Lors de cette procédure, une des héritières a déclaré qu'elle s'opposait finalement à la démarche de ses deux frères. La cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers par les deux frères et la sœur a conclu au rejet de la demande. Le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande en contestation de congé, que la Cour d'appel civile vaudoise a confirmé. Un recours au Tribunal fédéral a été interjeté le 29 mai 2017.

Dans un premier temps, le Tribunal fédéral s'est penché sur la qualité pour agir des deux héritiers locataires. En principe, les héritiers sont titulaires d'un seul et même droit sur chacun des biens de la succession; ils ne peuvent en disposer qu'ensemble et doivent agir en justice ensemble. Chacun d'eux a toutefois la qualité pour agir seul en annulation de la résiliation du bail lorsque son ou ses cohéritiers s'y refusent, pour autant qu'il assigne également celui-ci ou ceux-ci en justice à côté du bailleur. Récemment, la jurisprudence a restreint les droits des héritiers: en cas de décès du locataire, la possibilité de contester le congé notifié n'est donnée qu'aux membres de la famille qui habitaient avec le défunt et qui lui succèdent dans la relation contractuelle. Lorsque des enfants adultes succèdent au locataire décédé, la protection contre les congés est réservée à la personne habitant le logement à titre principal et refusée à la personne qui ne séjournait que de manière intermittente avec le défunt.

Dès lors, dans le cas présent, seul le fils qui habitait avec sa mère dispose de la qualité pour agir en contestation de congé pour autant que ses deux frères et sœur soient assignés au côté du bailleur, ce qui est le cas.

Concernant le motif du congé, il est reconnu au bailleur le droit de résilier un contrat de bail dans le but d'exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts, soit notamment pour effectuer des travaux de rénovation ou de transformation. Le motif du congé doit cependant respecter les règles de la bonne foi. Le bailleur est lié par le motif allégué lors de l'envoi de la résiliation du bail. Des précisions peuvent être apportées en cours de procédure mais le motif ne peut pas être modifié. En cas de travaux de rénovation, le bailleur doit être en mesure d'expliquer les travaux envisagés et disposer d'un projet concret.

En l'espèce, le bailleur a informé les héritiers qu'il souhaitait entreprendre des travaux nécessitant le départ des locataires sans toutefois prouver la nécessité ni l'urgence des travaux envisagés. A ce stade de la procédure, il ne peut pas alléguer qu'il est libre d'exploiter son bien de la manière la plus conforme à ses intérêts, pour effectuer des travaux, pour obtenir un rendement plus élevé ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à des proches.



MENUISERIE - EBENISTERIE
AGENCEMENT
FENETRES SUR MESURE

René Jemmely Sàrl

Depuis 1988

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

Les juridictions cantonales ont déterminé les travaux à effectuer, soit le remplacement de l'installation sanitaire (datant de la construction de l'immeuble), et la remise en état de la cuisine et des salles d'eau aux standards actuels. La présence du locataire, selon les juridictions cantonales, constituerait une entrave à la bonne marche des travaux. En revanche, les juridictions vaudoises n'ont pas analysé la question de la nécessité, ni celle de l'urgence des travaux, le locataire héritier ayant affirmé se satisfaire de l'état actuel de l'appartement.

Le Tribunal fédéral a dès lors renvoyé la cause à la Cour cantonale pour qu'elle instruisse la question de la nécessité et de l'urgence des travaux à effectuer.

Cet arrêt est intéressant car il rappelle les principes applicables en cas de contestation d'un congé par les héritiers et les exigences de motivation que le bailleur doit respecter lorsqu'il résilie un contrat de bail. ▲



Logiciel de gestion intégré pour régies immobilières



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

www.abacus.ch

ABAIMMO
by Abacus

AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES 2018

4 septembre 2018	Séminaire immobilier	PPE
10 septembre 2018	Module de formation juridique 1	PPE
20 septembre 2018	Comptabilité immobilière	Session 2
24 septembre 2018	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
27 septembre 2018	Fiscalité immobilière I	Session 2
27 septembre 2018	Sprints de l'immobilier	2 ^e manche
4 octobre 2018	Fiscalité immobilière II	Session 2
8 octobre 2018	Module de formation juridique 3	Etat des lieux
15 octobre 2018	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
16 octobre 2018	Cours gestion du temps et organisation	Module 1
16 octobre 2018	Séminaire immobilier	Juridique II
29 octobre 2018	Module de formation juridique 5	Loyer
30 octobre 2018	Cours gestion du temps et organisation	Module 2
5 novembre 2018	Cours gestion du temps et organisation	Module 3
12 novembre 2018	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée

Renseignements et inscriptions:

www.cgiconseils.ch

AGENDA CGI

18 septembre 2018

*Assemblée générale
du Groupement des propriétaires
d'appartement (GPA)*

26 septembre 2018

*Assemblée générale
de la Section des propriétaires
de villa (SPV)*



Inscriptions via info@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

Vous êtes propriétaire ?

Rejoignez la Chambre genevoise immobilière, l'association la plus active et influente de défense des intérêts des propriétaires et futurs propriétaires du Canton de Genève.

Que vous soyez propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, la CGI vous offre de nombreux avantages :

- Conseils et assistance juridiques
- Conseils en fiscalité
- Défense de vos intérêts sur le plan politique et administratif
- Invitations à des séances d'information
- Tarifs préférentiels sur tous nos séminaires et conférences
- Abonnement au magazine Immoscope
- Accès à toutes les publications et formules indispensables
- Conditions préférentielles auprès d'entreprises et prestataires partenaires

Informations et inscriptions :

www.cgionline.ch ou 022 715 02 00

Vous êtes déjà membres ? Vous pouvez soutenir notre engagement en faveur de la propriété en transmettant l'Immoscope autour de vous et surtout, en invitant votre entourage à rejoindre notre association.



DEMANDE D'ADHÉSION À LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

Je désire adhérer à la CGI en qualité de propriétaire de :

- | | |
|--|---|
| ☐ Villa (CHF 90.-TTC/an) | ☐ Appartement adhésion individuelle (CHF 90.- TTC/an) |
| ☐ Appartement adhésion collective (CHF 40.- TTC/an par copropriétaire) | ☐ Domaine rural
☐ Moins de 10 hect. (CHF 70.- TTC/an)
☐ De 10 à 25 hect. (CHF 100.- TTC/an)
☐ Plus de 25 hect. (CHF 200.- TTC/an) |
| ☐ Commerce Nombre d'employés : | ☐ Immeuble locatif (2,1% de l'état locatif) |

☐ **Membre de soutien** (CHF 150.- TTC/an)

Nom Prénom Raison sociale

Adresse

Case postale NPA/Localité

Tél. Email

Lieu de situation du bien immobilier (ne compléter que si l'adresse est différente de celle indiquée ci-dessus)

Adresse NPA/Localité

Date Signature