

# immoscope

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

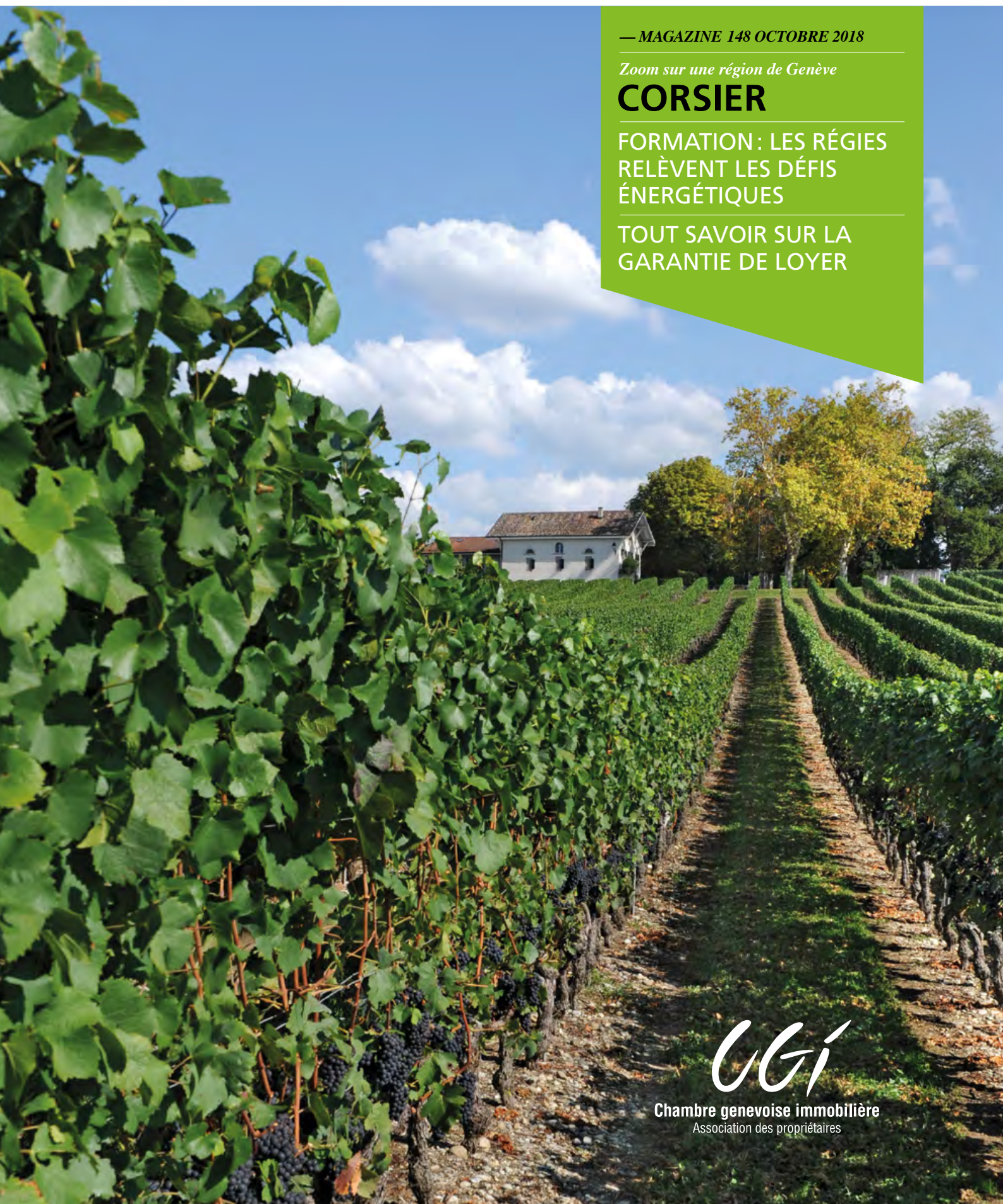
— MAGAZINE 148 OCTOBRE 2018

Zoom sur une région de Genève

## CORSIER

FORMATION : LES RÉGIES  
RELÈVENT LES DÉFIS  
ÉNERGÉTIQUES

TOUT SAVOIR SUR LA  
GARANTIE DE LOYER



UGI

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](mailto:info@immoscope-ge.ch)

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



# Editorial

## ***Genève construit plus... mais Genève construit mal !***

Chaque année, le Crédit Suisse réalise une étude du marché immobilier. A la demande de la Chambre genevoise immobilière, l'étude 2018 tient davantage compte des spécificités genevoises telles que les PPE en zone de développement.

Que faut-il retenir de cette étude ?

Chaque année, 2'000 Genevois quittent notre canton. L'accession à la propriété et la qualité de vie arrivent en tête des motifs de départ. Pourtant, il est rappelé que ces dernières années, 2'000 unités de logements sortent de terre par an.

Pourquoi 2'000 Genevois quittent le canton si 2'000 logements sont construits tous les ans ?

La première raison est un retard conséquent de la construction de logements, accumulé au fil des années. L'étude souligne également que la production de logements se concentre sur les zones de développement. Ces dernières sont soumises à des règles spécifiques et permettent de proposer à l'achat des appartements en moyenne 30% moins chers que sur le reste du marché. Dans ces périmètres, il est délibérément choisi de réaliser en priorité du locatif : 64% de locatif – le plus souvent subventionné – contre 36% de PPE en moyenne.

Alors que la demande explose, la construction de PPE reste fortement bridée. Les aspirants propriétaires sont très nombreux pour une quantité infime d'appartements.

A l'heure actuelle, nous observons un extraordinaire déficit de PPE puisque pour chaque appartement mis en vente, des dizaines de demandes de candidats solvables sont déposées. Nous estimons ainsi que des milliers de familles genevoises sont privées de PPE alors même que les taux hypothécaires étant historiquement bas, il leur reviendrait – souvent – moins cher d'être propriétaire que d'être locataire. En plus de la satisfaction de leur aspiration légitime, cela contribuerait à la constitution d'une prévoyance sûre.

L'augmentation de la construction de logements en zone de développement est un signe positif, mais la clé de répartition locatif/PPE est mauvaise. L'étude démontre clairement que les PPE en zone de développement sont accessibles à la classe moyenne mais que ces biens sont encore trop peu nombreux pour répondre à la très forte demande.

Pour ne pas s'enliser dans la pénurie de logements, la clé de répartition des logements nouvellement construits est à revoir. Adoptons une politique volontariste pour répondre aux Genevois qui souhaitent devenir propriétaires !

**PASCAL PÉTROZ**  
**Président**

## sommaire

- 02** CORSIER
- 08** LES RÉGIES RELÈVENT  
LES DÉFIS ÉNERGÉTIQUES
- 11** ABROGATION  
FISCALE
- 12** BOUCLIER  
FISCAL
- 14** DES MILLIERS DE GENEVOIS  
PRIVÉS DE PPE
- 16** TOUT SAVOIR SUR LA  
GARANTIE DE LOYER
- 18** LABELS DE CONSTRUCTION  
EN SUISSE
- 20** PLACES DE STATIONNEMENT  
PPE
- 22** JURISPRUDENCES  
RÉCENTES
- 24** AGENDA

## *Impressum*

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière  
**Direction et administration :** Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4, CP 3344, 1211 Genève 3  
**Rédacteurs responsables :** Anne Hiltbold et Christophe Aumeunier  
**Responsable production et publicité :** Bénédicte Guillot  
**Conception graphique :** Alternative communication, Genève  
**Impression :** Atar Roto Presse SA, Genève  
**Régie publicitaire :** Plurality Presse SA  
Contact : Valérie Noël 022 307 02 23 / 079 628 88 34  
vn@toutimmo.ch



# CORSIER: UN JOYAU DE LA NATURE LOVÉ SUR LA RIVE GAUCHE DU LAC

*Son territoire s'étend en pente douce jusqu'au lac Léman et dévoile, en arrière-plan, les ondulations des crêtes de la chaîne du Jura. Sa surface s'étend sur 278 hectares, dont 61% sont consacrés à la culture de la terre.*

L'ancien bourg qui s'est développé autour de son église a conservé son caractère villageois, alors que son port lacustre lui confère un cachet digne des plus belles cartes postales de la région lémanique. Les anciennes fermes de la commune y ont été rénovées avec goût et les bâtiments locatifs érigés dans le style villageois préservent le caractère attachant des lieux.

Jusque dans les années 60, la population de la commune de Corsier (que l'on prononce « Corzier », qui fut son nom officiel pendant longtemps) est restée stable, en deçà des 500 habitants. Elle a plus que doublé au cours de la décennie suivante pour poursuivre continuellement son essor et franchir tout récemment la barre des 2000 âmes. Les premiers habitants du village s'étaient regroupés à l'origine sur les rives du lac. Les vestiges palafittiques qui ont été retrouvés aux alentours de ce qui constitue aujourd'hui le port du village en témoignent. Ils remontent à l'an 3000 avant notre ère et sont classés au patrimoine mondial de l'Unesco.

Après avoir vécu essentiellement de la pêche, les Corsiérois et Corsiéroises émigrèrent progressivement vers l'arrière-pays entre l'an 1000 et 750 av. J.-C. pour y profiter des cultures maraîchères et agricoles qu'ils y développèrent peu à peu.

## *Une querelle de clochers qui faillit tourner à la guerre de religion*

Comme bon nombre de régions de la campagne genevoise, les querelles politiques et de religions provoquèrent des scissions importantes au sein des populations et territoires. A la suite de l'invasion de la banlieue de Genève par des troupes autrichiennes, bernoises, savoyardes puis françaises, bien des gens changèrent – de gré ou de force – de religion. Ce fut en particulier le cas à Corsier, qui ne formait à l'origine qu'une commune avec sa voisine Anières.

Dans le contexte de l'époque, une séparation en deux communes distinctes devint inéluctable pour éviter une véritable guerre de religion entre les deux villages. Aujourd'hui, les choses ont bien changé puisqu'une réconciliation est intervenue depuis sous la forme d'une alliance de communes, appelée Coheran, à laquelle s'est aussi ralliée Hermance. Dans les milieux concernés, on ne parle pas (encore) de fusion, mais on essaye par ce biais de privilégier les synergies, par exemple au travers d'autres collaborations telles que dans le secteur associatif, de l'Etat-civil, scolaire et parascolaire.



## Un lieu de passage et d'échange

Deux artères de transit traversent la commune de Corsier parallèlement à la rive gauche du lac. La plus fréquentée est incontestablement la route de Thonon, le long de laquelle fut mis en service un train à vapeur à voie étroite du carrefour de Rive à Douvaine en 1891. Il s'agit en fait de l'ancienne route du Simplon sur laquelle passait la diligence menant en Italie en transitant par le col du même nom. Quant à la route d'Hermance, construite à la suite d'une décision du Grand-Conseil

Mme Couex – devient le repaire d'un certain Vladimir Oulianov, plus connu sous le nom de Lénine, qui y organisait des rencontres au cours desquelles on discutait politique et révolution.

## Des efforts pour redynamiser le cœur du bourg

Le territoire de la commune de Corsier est délimité du côté de sa voisine Anières par le ruisseau de Nant-d'Aisy et de celle de



Château de Corsier



du 11 janvier 1847 et achevée en 1851 sous le gouvernement radical de James Fazy en faisant appel au travail bénévole des habitants des communes traversées, elle dessert les habitations des rives du lac jusqu'à Hermance.

Sur cette artère qui passe la frontière franco-suisse avant de poursuivre son tracé en direction de Chens, le tram fut inauguré de Vésenaz à Hermance en 1900. Les transports y étaient devenus importants pour attirer les citadins de la métropole du bout du lac et les premiers touristes.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, Corsier comptait trois épiceries, une boulangerie, un tonnelier, deux charrons, un cordonnier et dix cafés-restaurants. Vers 1904, celui de Corsier-Port – tenu par

Collonge-Bellerive par le Nant des Ussets, qui se jette dans le lac au niveau du chantier naval de Corsier-Port. Le cœur du bourg se trouve à mi-chemin entre les deux grandes artères de transit qui traversent la commune. C'est là que l'on trouve l'église autour de laquelle est regroupée la plus forte densité d'habitations. On y tombe inéluctablement sur le Café du Soleil, qui est considéré comme l'un des plus anciens établissements publics du Canton de Genève. On en retrouve des traces dans les archives de la commune avant 1850. Sa terrasse est magnifique et la qualité de la cuisine et de l'accueil est à relever. Si le bureau de poste qui était situé au centre du village a fermé ses portes, une agence postale est abritée dans l'épicerie, à côté de quelques rares boutiques.



« *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](http://www.gindraux.ch)

Sur le territoire de la commune, les activités économiques se sont quelque peu endormies, surtout le long du tracé de la route de Thonon, malgré les efforts engagés par les pouvoirs publics et les habitants pour réanimer les lieux.

C'est dans ce contexte que la commune a construit un éco-quartier appelé Pré-Grange, comportant quatre immeubles dans lesquels les locataires viennent d'emménager.

### *Un petit air de Saint-Tropez-sur-Léman*

Au port de la commune, les rives du lac ont repris leur attrait depuis des décennies et de nouvelles habitations voient le jour. La vaste terrasse du restaurant Le Petit Lac invite à la contemplation de la vue splendide sur la perspective lacustre. Le club nautique accueille quant à lui les amateurs de voile et d'autres sports nautiques. Cinq petits immeubles d'architecture contemporaine abritant au total 21 appartements ont été érigés au chemin du Port. Il est aussi prévu de modifier le quai de Corsier-Port pour rendre son accès plus avenant pour les promeneurs et les usagers des lieux.



Depuis longtemps déjà, la viticulture occupe les terres de la commune. Dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, les vignes poussaient dans les lieux-dits Le Palais (Corsier-Port), les Gravannes, les Poissates, le Vuachex, Bellebouche et les Grouberaux. Mais ces cultures ne sont pas les seuls trésors naturels de la commune. Les vignes, champs et petits bois ponctuent le paysage quand on emprunte le chemin qui longe le lit du Nant-d'Aisy à partir de la route de Thonon. ▲

## **ATELIER 1985 DANS L'ANTRE DE VULCAIN**



Installé depuis deux ans à Corsier, Sidney Gargouillat travaille dans une ancienne serrurerie qui a fermé ses portes voici une vingtaine d'années. D'origine rwandaise, il est arrivé en France à l'âge de 7 ans après avoir été adopté par une famille habitant le Puy-en-Velay. A l'issue de sa scolarité, il a suivi une formation de serrurier dans une entreprise auvergnate. En recherche d'emploi après avoir travaillé dans une entreprise spécialisée en ouvrages d'art, il a tenté sa chance en lançant une demande d'emploi sur Internet.

C'est en fin de compte une entreprise genevoise qui s'est intéressée à son curriculum vitae. Il est ainsi venu s'installer dans la région où il a travaillé pour plusieurs entreprises avant de se mettre à son compte. « On dénigre un peu trop facilement les métiers manuels », regrette-t-il. « Ils sont enrichissants et valorisants. On apprend quelque chose de nouveau chaque jour. Nous sommes des artisans, un terme qui tire ses racines dans l'art ». Il est surtout motivé par la variété des travaux qui lui sont confiés : « On ne fait jamais deux fois la même chose. »

Les anciens outils hérités de son prédécesseur et destinés aux travaux de serrurerie et de forge trônent un peu partout sur les murs de son atelier. Ou directement sur le sol pour les plus gros tels que l'enclume traditionnelle du métier de forgeron. Avec son collègue Patrick, ils créent aussi bien des grilles en fer forgé que des escaliers, des objets en verre, en cuivre et toujours beaucoup plus en acier inoxydable, ce qui exige d'eux de maîtriser une multitude de techniques de travail.

Sidney Gargouillat est reconnaissant de l'accueil chaleureux et du soutien qu'il a reçus à Corsier, où, à ses dires, les gens sont agréables et font preuve d'un humour très sympathique. Il n'en reste pas moins que ce n'est pas toujours facile de faire revivre les métiers d'antan, qui se perdent de plus en plus. Ils nécessitent beaucoup d'heures de travail pour atteindre la perfection. Sans compter que l'entrée des commandes évolue en dents de scie, ce qui n'est pas facile quand on est indépendant. Ça ne l'empêche pas de s'adapter aux travaux qui lui sont confiés. Il a acquis récemment une grande cisaille électromécanique et un groupe de soudure dédié aux travaux sur l'acier inoxydable. ▲



## ANNE CASTAÑO-COUTURIER ET LA SAVONNERIE KAOLIN



Son histoire est partie d'une perte d'emploi en avril 2014. Elle a alors transformé sa passion, qu'elle exerçait en dilettante, en activité professionnelle principale : fabriquer des savons sans huile de palme, de manière artisanale. Elle connaissait quelques recettes de base pour leur fabrication, mais les a améliorées et a commencé à cultiver dans son jardin les plantes susceptibles d'entrer dans la composition de ses savons. Elle s'est fait connaître en exposant pour la première fois ses produits dans le cadre de l'événement « Genève fête son terroir », qui regroupe les producteurs du canton. « C'est de là que j'ai pu décrocher mes premiers contrats pour des épiceries », raconte Anne Castaño-Couturier, qui nous reçoit au centre du village de Corsier.

Elle propose douze sortes de savons à l'huile d'olive exempts de produits de synthèse et sans agents conservateurs, ni colorants. Elle en produit 10'000 à 12'000 par année. Parmi la multitude de savons qu'elle propose, ce sont les variantes au miel-cannelle et à la lavande qui se vendent le mieux, alors que les shampoings solides rencontrent un vif succès. Dans son activité, l'opération la plus délicate reste la manipulation de la soude, compte tenu des variations possibles de température, sans compter qu'il faut respecter le grammage des ingrédients avec une très grande rigueur et précision. « Si le mélange n'est pas assez chaud, le savon reste liquide », précise-t-elle. Les acheteurs aiment surtout ces produits parce qu'ils ne génèrent pas de déchet.

Anne Castaño-Couturier a pour projet d'élaborer un savon liquide spécialement attendu dans les magasins vendant des produits en vrac et elle entend s'orienter vers la cosmétique, avec des produits tels que les crèmes de jour, les baumes et les sticks à lèvres. Ses affaires marchant de mieux en mieux, il lui faudra prochainement trouver un local plus grand et engager de l'aide pour répondre à la demande. ▲

# 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](http://www.bertolit.ch)



## UNE DYNASTIE PASSIONNÉE AUX RÊNES DU MANÈGE DE CORSIER



Fils d'une famille de paysans, Jean Noël Dusseiller a commencé à développer les activités hippiques du domaine parental en 1964. Ses débuts se limitaient à deux chevaux. Sa fille Pascale a immédiatement ressenti un véritable engouement pour l'équitation et s'est mise dès l'âge de 12-13 ans à participer à des concours hippiques. Le succès fut au rendez-vous. Elle a été sacrée championne suisse des jeunes cavaliers plusieurs années de suite avant de se lancer dans les grands prix hippiques. La naissance de son deuxième enfant a remis en cause sa carrière sportive, même si elle continue toujours à vivre de sa passion des chevaux et à s'occuper de la formation. La naissance de son premier enfant en 2005, un fils, ne l'a pas empêchée de reprendre avec succès sa participation à des concours hippiques dès l'année suivante. « J'ai levé le pied à la naissance de ma fille en 2010, car je me rendais compte qu'il m'était difficile de concilier désormais mon rôle de mère de famille, du travail au manège et des concours hippiques », nous confie-t-elle à la sortie de la compétition qu'elle organise annuellement dans le cadre du Manège de Corsier.



Pascale Dusseiller

*« J'AI LEVÉ LE PIED À LA NAISSANCE  
DE MA FILLE EN 2010, CAR JE ME RENDAIS  
COMPTE QU'IL M'ÉTAIT DIFFICILE DE  
CONCILIER DÉSORMAIS MON RÔLE DE MÈRE  
DE FAMILLE, DU TRAVAIL AU MANÈGE ET DES  
CONCOURS HIPPIQUES. »*

La reconversion de sportive d'élite en professeur d'équitation et responsable de la partie hippique du manège lui laisse malgré tout comme un pincement au cœur. « C'est mon choix, on ne peut pas tout concilier. Quand je fais quelque chose, je le fais à fond », admet-elle. Le plus difficile est ressenti au retour des compétitions, qui sont des moments extraordinaires. La tension retombe et la satisfaction de l'effort accompli est perceptible. Elle vit aujourd'hui ses résultats par procuration. Elle a un cavalier qui fait sauter ses chevaux. Elle revit pleinement cette ambiance durant les concours quand il est en lice et quand elle organise des concours dans son manège à Corsier, malgré le surcroît de travail que cela représente. Il faut trouver des bénévoles, des sponsors et la concurrence des grands événements est difficile à relever quand on n'a pas de gros moyens. Quoi qu'il en soit, tout ce travail avec les équidés apporte à la famille toute l'expérience qu'il faut pour s'occuper des animaux de tierces personnes dans les meilleures conditions possible.

Le manège accueille en pension entre 35 et 40 chevaux de clients. Même si cette capacité s'avère malgré tout assez modeste, il leur tient à cœur, à elle et à son père, qui s'occupe plus de la gestion administrative du domaine, de miser sur la qualité des contacts et des soins aux animaux, ce qui représente un critère déterminant dans ce métier. Le caractère familial des relations établies dans le cadre du manège est primordial à ses yeux, car les chevaux sont extrêmement sensibles aux rapports qu'ils établissent avec les humains. D'autres installations, telles qu'une longe automatique, permettent aux chevaux de se détendre pendant de bons moments. Sous la houlette de Pascale, le Manège propose des cours – privés et en petits groupes – de saut d'obstacle, de dressage, de concours ainsi qu'une école d'équitation sur poneys et chevaux. Le domaine possède un manège couvert pour le travail en hiver ainsi que deux carrières (paddocks) en plein air. ▲



## YVES KOHLI LE MAÎTRE DU DOMAINE DES GROUBEAUX

Vaudois d'origine, Yves Kohli a passé sa jeunesse dans la région et poursuivi ses études à l'Ecole de viticulture et œnologie de Changins. Il a hérité son amour pour son métier de ses parents qui exploitaient sur la rive vaudoise du Léman une ferme où il a passé toute sa jeunesse. Son certificat d'ingénieur en poche, son parcours professionnel l'a amené à travailler dans les caves de la Coop, puis huit ans à la cave de Genève avant de poursuivre son cursus chez le célèbre œnologue Xavier Chevallay, de Cartigny. Fort de ce bagage, il a pu reprendre le Domaine des Groubeaux à Corsier, une exploitation vitivinicole qui s'étend sur 2,5 hectares et dont il assure toute la chaîne de production.

Pour assurer la continuité des affaires, il respecte l'esprit des lieux et perpétue la tradition de l'ancien exploitant.



*« J'AI ÉTÉ BIEN REÇU À CORSIER, OÙ LES GENS DU COIN JOUENT BIEN LE JEU, ET JE VENDS TOUT CE QUE JE PRODUIS SANS TROP DE DIFFICULTÉ »*

Cela fait maintenant dix ans qu'Yves Kohli exploite son domaine en misant depuis 2011 sur la production de vins bio, une voie qu'il apprécie personnellement beaucoup, même si le travail de la vigne est plus astreignant, surtout en ce qui concerne le désherbage et les traitements. Il prend aussi un soin particulier à n'épandre qu'un minimum d'engrais, car cela stimule la pousse. Quoi qu'il en soit, ce risque est très faible cette année en raison des conditions météorologiques particulièrement favorables à l'épanouissement de la production.

Il offre sur sa carte une large diversité de cépages afin de répondre aux goûts d'une clientèle très diversifiée. Pour lui, l'essentiel est de maîtriser son métier et de connaître les caractéristiques des différents cépages. Sa clientèle l'a bien suivi lors du passage à la filière bio et cela lui a ouvert des portes. Même s'il est encore assez décrié, le chasselas se vend toujours bien et le gamay donne de bons résultats s'il est bien travaillé. Quant aux nouveaux cépages, la surprise vient souvent du consommateur pour qu'il apprenne à les aimer. « Les consommateurs savent maintenant qu'il y a de bons vins dans le canton de Genève », explique-t-il.

« J'ai été bien reçu à Corsier, où les gens du coin jouent bien le jeu, et je vends tout ce que je produis sans trop de difficulté ». En l'occurrence en moyenne 12 000 bouteilles par année, essentiellement en vente directe auprès de particuliers, dans les épiceries et kiosques régionaux, auprès de représentants et de restaurants. ▲

le déménagement en douceur



**BALESTRAFFIC**

Certifié **Charte** Qualité  
**AGED**

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - [www.balestrafic.ch](http://www.balestrafic.ch)

# FORMATION IMMOÉNERGIE

## LES RÉGIES RELÈVENT

## LES DÉFIS ÉNERGÉTIQUES

*Dans le domaine stratégique de l'énergie, les régies doivent offrir des conseils d'avant-garde aux propriétaires et les accompagner de manière efficace dans les travaux envisagés, qu'il s'agisse d'entretien ou de rénovation. C'est probablement une première en Suisse : les professionnels de l'immobilier, l'Etat de Genève et les Services industriels de Genève ont travaillé main dans la main pour lancer une nouvelle offre de formation continue. « ImmoÉnergie » permet aux collaborateurs des régies de développer les compétences nécessaires pour contribuer à la transition énergétique. Interview des partenaires de la formation.*

TEXTE DE  
VÉRONIQUE STEIN



« LA FORCE DE CE PROGRAMME EST LA RENCONTRE, AINSI QUE LA COLLABORATION ÉTROITE ENTRE CES ACTEURS PRIVÉS ET PUBLICS, TOUS ESSENTIELS DANS LES DÉFIS ÉNERGÉTIQUES QUI NOUS ATTENDENT. »

Christophe Aumeunier, directeur de CGI Conseils

### Comment est née ImmoÉnergie ?

Christophe Aumeunier. Confrontée aux besoins des professionnels sur le terrain, l'initiative est venue de l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI) et a été prise en main par Frédéric Fancello, président de la Commission de la formation, ainsi que Magali Scholaert, membre de la Commission technique et du « Label vert » de l'USPI-Genève. Pour satisfaire les professionnels de l'immobilier, les partenaires se sont rencontrés et ont conçu ensemble ImmoÉnergie en modules délivrés sur quatre ou cinq jours. CGI Conseils s'est chargé de l'exploitation des cours, les autres partenaires, SIG et l'OCEN, ont respectivement assumé l'ingénierie de formation et la cohérence des aspects en lien avec la stratégie énergétique cantonale. La force de ce programme est la rencontre, ainsi que la collaboration étroite entre ces acteurs privés et publics, tous essentiels dans les défis énergétiques qui nous attendent.

### Quel est le but de la nouvelle formation ?

C. A. Depuis la loi sur l'énergie de 2010, il est devenu évident que l'assainissement des bâtiments constitue un enjeu majeur, le parc immobilier genevois consommant environ 50% de l'énergie globale du canton. La transition énergétique ne pourra avoir lieu sans le recours massif à de nouvelles technologies, notamment celles orientées vers les énergies renouvelables, combinées à une utilisation plus rationnelle de l'énergie. En ce sens, les régisseurs se doivent d'accompagner de manière très pointue et performante les propriétaires. Deux cursus ImmoÉnergie leur sont donc maintenant dédiés, l'un étant orienté vers le conseil et la stratégie, l'autre vers les aspects techniques. Avec des intervenants très qualifiés et des supports de cours adaptés aux participants, le niveau de compétences des collaborateurs de régies va s'élever considérablement : c'est le défi posé par cette « révolution énergétique ». Je n'ai aucun doute qu'avec des conseils de plus en plus élaborés les propriétaires seront mieux à même de procéder aux choix les plus rationnels possibles. L'intérêt public progressera et certaines difficultés pourront être levées même si la LDTR qui restreint le rendement des fonds investis reste très péjorative en matière de rénovation.



## ***Que contiennent les cours et à qui s'adressent-ils ?***

C. A. La formation ImmoÉnergie offre deux cursus distincts et ciblés sur les questions énergétiques du bâtiment. Le premier est destiné aux responsables des Services travaux, qui sont en contact avec des propriétaires détenteurs d'un ou de plusieurs immeubles. Les participants au cours vont acquérir une vision globale de l'efficacité énergétique dans le domaine de l'immobilier. Les modules s'attachent aux aspects stratégiques, tel que le cadre général, les lois et les subventions. Le fonctionnement global du bâtiment sera également présenté, avec ses principaux gisements d'économie d'énergie, les possibilités d'exploiter les ressources renouvelables locales et les éléments nécessitant des autorisations ou des mises en conformité. Enfin, la planification des travaux est abordée, afin d'améliorer la cohérence et l'efficacité des actions.

Un second cursus s'adresse aux gestionnaires techniques présents sur le terrain; le but est de les aider à faire les bons choix au quotidien et de garantir une meilleure exploitation des installations techniques. L'accent est porté sur les aspects liés aux travaux (enveloppe thermique, chauffage, ventilation/climatisation, électricité/eau). Les éléments-clé à intégrer dans les cahiers des charges destinés aux entreprises, ainsi que les processus administratifs font partie des modules de ce cursus. La dimension relationnelle avec les occupants est également abordée, car il ne faut pas oublier que les plaintes des locataires peuvent contribuer à diagnostiquer un dysfonctionnement du bâtiment. Relevons toutefois que les limites de

compétences et de responsabilités sont clairement identifiées : avec une formation de cinq jours, on ne va pas former des ingénieurs ou des architectes ! Mais les participants sauront comment mettre à jour leurs connaissances, quand et où aller chercher des experts.

## ***La collaboration entre les trois entités en charge de la formation est exemplaire. Comment avez-vous formalisé ce partenariat privé-public ?***

C. A. En premier lieu, il convient de remercier les SIG et l'OCEN qui ont mis d'importantes ressources à disposition pour permettre l'élaboration de ces formations. Cette volonté, si elle est compréhensible, est remarquable et novatrice. Il faut le relever. Nous avons simplement traduit cette volonté forte qui nous unit en établissant une Convention qui définit les objectifs à atteindre, ainsi que les rôles de chacun (CGI Conseils, OCEN, SIG). Nous serons en charge de la partie opérationnelle. Les autres partenaires sont particulièrement présents dans la construction de la formation, ceci avec l'appui de l'Hepia. ▲



**« AVEC LA VISIBILITÉ SUR LE LONG TERME VISÉE PAR CETTE FORMATION, NOUS ESPÉRONS AVOIR À GENÈVE DES BÂTIMENTS MIEUX EXPLOITÉS, ET DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES AMBITIEUSES ET DE MEILLEURE QUALITÉ. »**

**Gisela Branco**, chargée des programmes de formation et de communication à l'Office cantonal de l'énergie (OCEN)

## ***Quelle était la motivation de l'OCEN à participer au montage d'ImmoÉnergie ?***

Gisela Branco. Nous avons la volonté de renforcer nos actions d'accompagnement des professionnels dans le développement de leurs connaissances et savoir-faire nécessaires à la transition énergétique. C'est dans ce contexte que nous avons entamé une collaboration avec les SIG, notamment dans le cadre du programme GÉnergie2050 qui vise à développer des actions concrètes pour la mise en œuvre de la transition énergétique aux meilleures conditions possibles. La formation ImmoÉnergie s'inscrit clairement dans ce programme, le parc immobilier géré par les régies représentant entre un quart et un cinquième de la consommation énergétique du canton.

## ***Comment concilier les besoins des propriétaires avec les objectifs de la transition énergétique ?***

G. B. C'est là tout l'enjeu de la formation ImmoÉnergie ! Il s'agit de mettre en miroir les besoins des propriétaires – les clients finaux des régies – avec les ambitions et exigences de l'Etat en matière d'énergie. Les régies se situent à l'interface entre les deux et doivent être en mesure de proposer des prestations pertinentes pour que chacun soit gagnant, y compris l'utilisateur final. A l'issue des cours, les responsables Services travaux seront capables de mieux anticiper et planifier les interventions, ce qui incontestablement sera un gain pour les

propriétaires. Avec la visibilité sur le long terme visée par cette formation, nous espérons avoir à Genève des bâtiments mieux exploités, et des rénovations énergétiques ambitieuses et de meilleure qualité.

### ***Quel est le message que l'OCEN souhaite transmettre aux régies par le biais d'ImmoÉnergie ?***

G. B. Pour nous, la compréhension du but de la loi sur l'énergie, qui consiste en quelques mots en l'utilisation rationnelle de l'énergie et l'exploitation des ressources renouvelables locales, est fondamentale. Ceci permettra aux collaborateurs

des régies d'orienter chacune des actions en phase avec les attentes de l'Etat. Cependant, si la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'énergie dans le domaine du bâtiment est notre préoccupation première, nous sommes partis dans la construction de cette offre de formation des impératifs propres au monde immobilier. A l'issue de la formation, les participants auront entre leurs mains des compétences et outils pratiques pour pouvoir répondre au quotidien, même dans l'urgence, aux problématiques énergétiques. ▲



### ***Quel est le rôle des SIG dans la formation ImmoÉnergie ?***

Boris Reynaud. Dans le cadre de la formation ImmoÉnergie, SIG a la responsabilité de l'ingénierie de formation. En effet, depuis maintenant dix ans, nous avons acquis une solide expérience dans le développement et la mise en place de formations continues relatives à l'énergie et destinées à des métiers techniques, tels que chauffagistes, électriciens ou encore ingénieurs. Toutes nos formations éco21 sont en lien avec des plans d'actions concrets et permettent la montée en compétences des acteurs de la transition énergétique. Dans le domaine de l'immobilier, cela concerne par exemple l'amélioration de l'efficacité de l'éclairage dans les communs d'immeubles, la performance des installations de chauffage ou encore les systèmes de ventilation. Avec ImmoÉnergie, les régies disposeront de collaborateurs hautement formés aux thématiques de l'énergie et de l'efficacité.

### ***Quels sont les bénéfices de la formation ImmoÉnergie pour les propriétaires ?***

B. R. Les propriétaires souhaitent que leur bien soit géré de manière optimale, tant sur le plan énergétique que sur les aspects réglementaires. Le gestionnaire de biens immobiliers doit savoir orienter le propriétaire vers les bons choix : un franc investi aujourd'hui peut être payant sur le long terme et, à l'inverse, certaines actions non déployées peuvent coûter très

cher dans le futur. Les conseillers des régies doivent être en mesure de présenter des variantes pertinentes à la fois en termes financiers (exploitation sur le long terme) et efficaces au niveau énergétique. Prenons l'exemple des systèmes de chaufferie : les contrats d'optimisation énergétique de SIG-éco21 permettent aux propriétaires et aux régies immobilières d'optimiser leur chauffage. Ce service unique en Suisse ne nécessite aucun investissement et est entièrement financé par les économies d'énergie réalisées. Dans ce cas comme dans d'autres, la valeur ajoutée des régies est bel et bien le conseil, des conseils avisés que pourront apporter les collaborateurs des régies formés au domaine de l'énergie ! ▲



#### ***En pratique***

Tous les professionnels peuvent bénéficier de la formation. Chaque module est un prérequis du suivant. A l'issue de l'ensemble des modules, le participant devra passer un test, afin de valider les acquis du cursus et obtenir un certificat de formation.

Informations et inscriptions auprès de CGI Conseils:  
Tél. : 022 715 02 10 / [choukroun@immo-ge.ch](mailto:choukroun@immo-ge.ch)  
[www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch)



# ABROGATION DE LA PRATIQUE EN MATIÈRE DE PROVISIONS POUR GRANDS TRAVAUX D'ENTRETIEN DANS LES COMPTES DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES ET DES COOPÉRATIVES

*L'administration fiscale cantonale (ci-après l'AFC) a publié le 17 septembre dernier l'information fiscale 1/2018 qui veut mettre fin à la pratique permettant aux sociétés immobilières (ci-après SI) de créer une provision pour grands travaux dans leur compte. Notre association s'oppose à cette abrogation.*



Christophe Aumeunier

Historiquement, une SI avait la faculté d'effectuer une dotation à une provision pour grands travaux qui, moyennant le respect de contraintes précises, était déductible du revenu de la société. Le montant de la dotation devait avoir une contrepartie financière matérialisée par un montant équivalent de fonds bloqués sur un compte bancaire. La SI avait ensuite dix ans pour effectuer les travaux sinon le montant équivalent à la dotation était réintégré comme revenu imposable. Lorsque les travaux étaient effectués, la charge y relative était compensée par la dissolution de la provision.

L'administration consent néanmoins à une exception à l'abrogation annoncée pour les provisions comptabilisées, dans le cas où un contrat ferme est signé avant le 31 décembre 2019 pour la réalisation de travaux faisant l'objet, le cas échéant, d'une autorisation de construire délivrée avant cette date. Ces provisions pourront être maintenues car elles sont identifiables économiquement, mais elles devront être utilisées avant la fin de l'année 2021 et les travaux devront être entrepris dès 2020.

Si la société ne respecte pas ce délai, les montants des provisions encore comptabilisés à fin 2019 seront réintégrés dans les calculs de revenus et de fortune imposable pour la période fiscale 2019.

Nous avons réagi de manière écrite auprès de la Conseillère d'Etat en charge du département des finances, Mme Nathalie Fontanet. Nous avons mis en exergue la nécessité que les pratiques de l'administration aient une certaine continuité afin de maintenir la confiance légitime des contribuables dans la sécurité du droit. En présence d'une pratique constante depuis plusieurs décennies et documentée voici 39 ans, le contribuable devrait pouvoir compter sur le fait que les provisions réalisées en conformité de celle-ci puissent persister. ▲





# BOUCLIER FISCAL : RÔLE ET COMMENTAIRE D'ARRÊTS DU TRIBUNAL FÉDÉRAL EN FAVEUR DES CONTRIBUABLES

*Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le Canton de Genève a mis sur pied des dispositions relatives à un bouclier fiscal, dont le but était de maintenir la perception fiscale à des niveaux raisonnables au regard des revenus des contribuables.*



Gregory Boria

En effet, avec l'un des taux d'impôt sur la fortune les plus importants de notre pays, le Canton de Genève se devait de se doter d'un dispositif comme le bouclier fiscal afin d'éviter à ses contribuables une ponction fiscale pouvant être considérée comme confiscatoire.

Ce système de bouclier fiscal se justifie sur la base de la garantie constitutionnelle qui interdit l'imposition confiscatoire, car il n'est pas admissible qu'un contribuable soit contraint de dilapider sa fortune afin de s'acquitter de l'impôt. Malheureusement, cette vision n'est pas partagée par tout le monde : les dispositions légales sur le bouclier fiscal font l'objet d'attaques régulières, la preuve en est les 12 projets de lois déposés par la gauche pour leur modification, voire leur suppression pure et simple.

Ce que les opposants au bouclier fiscal oublient dans leur réflexion est que cette situation ne touche pas uniquement un type de contribuables, à savoir ceux au bénéfice d'une fortune importante mais également des propriétaires immobiliers qui ont investi une très grande partie de leur fortune dans leur logement, notamment en amortissant leur dette hypothécaire. Pour les premiers, il convient de rappeler que leur contribution aux recettes fiscales de notre canton est très importante et que nous devrions tout faire pour qu'ils restent. Si ces derniers quittaient notre canton, les pertes fiscales y relatives devraient être compensées par les contribuables restants. Pour les seconds, à savoir les propriétaires qui ont fait l'effort d'investir tout ou partie de leur fortune, voir même de leur retraite (avoirs de 2<sup>e</sup> pilier) dans le financement de leur logement, une charge fiscale trop lourde, sans les dispositions relatives au bouclier fiscal, serait de nature à mettre en péril leur capacité à conserver la propriété de leur logement et ceci serait tout bonnement inacceptable.

D'un point de vue technique, les dispositions du bouclier fiscal sont présentes à l'article 60 LIPP et se nomment « charge maximale ». Elles ont pour objectif de limiter la perception des impôts cantonaux sur le revenu et la fortune dans les modalités suivantes. Les impôts cantonaux, centimes additionnels compris, ne peuvent excéder au total 60% du revenu imposable net. Dans ce calcul, il ne peut être tenu compte des autres impôts, tels que l'impôt immobilier complémentaire, l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI), la taxe personnelle ou l'impôt fédéral direct.

Néanmoins, et afin d'éviter que des contribuables ne paient pas ou peu d'impôt en fonction de la composition de leur fortune, la base légale de la LIPP inclut un garde-fou en instaurant un montant minimum de 1% de la fortune nette devant être pris en compte dans le calcul de la charge maximale.





Cette disposition était sujette à interprétation car, en fonction de l'endroit où le rendement théorique était pris en compte dans le calcul, la charge fiscale était fondamentalement différente.

Dans l'interprétation de l'Administration fiscale cantonale, le revenu net à prendre en compte dans le calcul du bouclier fiscal était fixé à au moins 1% de la fortune nette.

Dans l'esprit du législateur la fortune est présumée produire un rendement d'au moins 1% et n'est qu'une composante du revenu net imposable. C'est cette interprétation que la CGI a toujours partagée et défendu.

Il est plus aisé de comprendre les conséquences des différentes interprétations sur l'imposition d'un particulier en prenant un exemple concret. On s'aperçoit alors que la différence est considérable.

#### EXEMPLE D'IMPOSITION D'UN PARTICULIER

##### Situation du contribuable

|                                                                                                                |           |                        |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|---------|
| Fortune immobilière                                                                                            | 1'450'000 | Revenu de la location  | 24'000  |
| Dette hypothécaire                                                                                             | -500'000  | Frais d'entretien      | -15'000 |
| Déduction sociale                                                                                              | -82'040   | Intérêts hypothécaires | -5'000  |
| Fortune nette                                                                                                  | 867'960   | Revenu net             | 4'000   |
| ICC Revenu et fortune avant disposition du bouclier (hors impôt immobilier complémentaire et taxe personnelle) |           |                        | 5'149   |

#### DEUX INTERPRÉTATIONS DIFFÉRENTES DE LA MÊME SITUATION

##### Charge maximale: interprétation des dispositions du bouclier du côté de l'AFC

|                                                                                                                                                       |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Formule de calcul                                                                                                                                     | $60\% \times (1\% \times 867'960)$ |
| Montant de la charge fiscale maximale selon l'AFC                                                                                                     | 5'208                              |
| Conclusion: pas de rabais possible pour le contribuable car son impôt est moins important que la charge fiscale maximale calculée ( $5'149 < 5'208$ ) |                                    |
| La charge fiscale maximale hors impôt fédéral, taxe personnelle et impôt immobilier complémentaire sera de 5'208.-                                    |                                    |

##### Charge maximale: interprétation des dispositions du bouclier du côté du législateur

|                                                                                                                                                |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Calcul du revenu théorique de la fortune nette                                                                                                 | 1% de 867'960 soit 8'680                |
| Comme la location encaissée est supérieure au revenu théorique, pas de reprise dans le calcul pour le bouclier                                 |                                         |
| Charge maximale pour le contribuable                                                                                                           | $60\% \times 4'000$ soit 2'400          |
| Rabais fiscal en fonction des normes du bouclier (ICC - la charge maximale)                                                                    | $5'149 - 2'400$ soit un rabais de 2'749 |
| Conclusion: la charge fiscale maximale du contribuable hors impôt fédéral, taxe personnelle et impôt immobilier complémentaire sera de 2'400.- |                                         |

Au final, le Tribunal fédéral, dans ses arrêts 2C\_869/2017 et 2C\_870/2017 rendus le 7 août dernier, a confirmé la volonté du législateur dont l'avis était partagé par la CGI et donné tort à l'Administration fiscale cantonale. Il ne peut plus exister de divergence d'interprétation des modalités d'application du bouclier fiscal pour les contribuables genevois. Cela permet ainsi à tous les contribuables, respectivement aux propriétaires immobiliers, d'évaluer les opportunités possibles afin d'éviter que la charge fiscale ne soit plus supportable, notamment par le biais de travaux sur leur bien immobilier. ▲

**« UNE CHARGE FISCALE TROP LOURDE, SANS LES DISPOSITIONS RELATIVES AU BOUCLIER FISCAL, SERAIT DE NATURE À METTRE EN PÉRIL LEUR CAPACITÉ À CONSERVER LA PROPRIÉTÉ DE LEUR LOGEMENT ET CECI SERAIT TOUT BONNEMENT INACCEPTABLE. »**

# LE RATIONNEMENT DE LA PPE PAR L'ETAT EST DÉSASTREUX

*A l'occasion de la traditionnelle analyse du marché immobilier genevois par le Crédit Suisse qui a été présentée le 4 septembre 2018, la question de la PPE en zone de développement (ZD) a été traitée. Il s'agissait d'une première.*



Christophe Aumeunier

Dans cette étude, il est notamment fait état du rationnement subi par les Genevois en matière de PPE du fait de la tendance politique. Ainsi, le constat est dressé que la production de logements se concentre largement en zone de développement avec une volonté des pouvoirs publics portée essentiellement vers la demande de locatifs et de plus en plus de logements subventionnés (68%) pour laisser une part congrue à la PPE (36%).

Les conséquences mises en lumière dans l'étude sont à cet égard dévastatrices pour le canton. En effet, ce sont les personnes disposant d'une formation tertiaire, des dirigeants et des cadres qui quittent Genève pour s'établir en France voisine et dans le canton de Vaud alors que les personnes à faibles revenus et au chômage préfèrent très majoritairement rester. Les émigrés ont été sondés et juste derrière la qualité de vie, ils évoquent l'accession à la propriété comme un facteur essentiel de départ.

Ce constat est corroboré par une récente étude de la Haute Ecole de Gestion genevoise et de l'université de Genève qui estime, en outre, des pertes pour Genève de 530 à 700 millions en raison des dépenses de consommation qui ont dès lors lieu hors canton. Cela ne prend pas en compte la très importante perte fiscale qui résulte de l'émigration des actifs les plus qualifiés.

L'impact écologique de cette politique est aussi considérable. Les déplacements individuels, faute d'offres de transports collectifs suffisantes, explosent et l'ensemble des infrastructures sont saturées. Les territoires voisins sont mités puisque l'on y sacrifie plus volontiers la zone agricole qu'à Genève où l'on construit de manière plus dense et qualitative.

Comme le souligne à juste titre notre Président Pascal Pétroz dans son éditorial, nous observons un extraordinaire déficit de PPE. Nous estimons ainsi que des milliers de familles genevoises sont privées de PPE alors même que les taux hypothécaires étant historiquement bas, il leur reviendrait – souvent – moins cher d'être propriétaires que d'être locataires. En plus de la satisfaction de leur aspiration légitime, cela contribuerait à la constitution d'une prévoyance sûre.

L'acceptation de cette réalité contribuerait à la création de milliers de logements, sans l'apport de deniers publics, et en en libérant tout autant sur le marché locatif. L'équilibre socio-culturel de notre canton semble désormais dépendre d'un rééquilibrage nécessaire pour favoriser la réalisation de PPE. Nous nous mobiliserons pour que le Conseil d'Etat et le Grand Conseil mesurent pleinement les conséquences des faits ci-dessus décrits. ▲

Etude du Crédit Suisse <http://publications.credit-suisse.com>  
aussi consultable sur notre site internet [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)





# ÊTES-VOUS PROTÉGÉ CONTRE LES DOMMAGES CAUSÉS PAR LA GRÊLE ?



*La grêle peut arriver chaque année et cause souvent des dommages importants qu'il n'est pas toujours possible d'éviter totalement.*

*Un orage estival peut être un phénomène météorologique fascinant. Il nettoie l'air et entraîne un rafraîchissement bienvenu. Cependant, il peut aussi s'accompagner d'une tempête de grêle susceptible de causer des dommages importants qui peuvent s'élever à des millions de francs.*

## **Impacts de la grêle sur les véhicules**

Même une petite pluie de grêlons peut parfois transformer les carrosseries des voitures en un ramassis de tôle ondulée. La technique moderne de débosselage permet, de nos jours, de faire disparaître par petites pressions successives les impacts de grêle sur la carrosserie, la plupart du temps en l'espace d'un à deux jours, sans abîmer la peinture.

Les frais de réparation des dommages causés par la grêle sont couverts par l'assurance casco partielle. Vérifiez donc que vous êtes bien couvert.

## **Dommages occasionnés à d'autres objets et aux bâtiments**

Les dommages causés sur les objets du mobilier et ceux de ménage privé qui étaient à l'extérieur au moment de la tempête de grêle sont quant à eux couverts par l'assurance inventaire de ménage. Les jardins très entretenus ou les plantes ornementales de valeur peuvent en général être assurés par une couverture spéciale de l'assurance inventaire de ménage.

Si les grêlons sont aussi gros que des noisettes, ils peuvent même faire éclater les simples vitrages, par exemple sur des bâtiments d'habitation anciens. De tels dommages causés aux bâtiments sont couverts par l'assurance bâtiment.

On n'a pas toujours le temps de rentrer sa voiture au garage ou de protéger son matériel sous un avant-toit pour éviter la grêle. Il est important de déclarer rapidement à votre assurance tout dommage causé par la grêle. Pour les clients de Zurich, il suffit d'appeler le 0800 80 80 80, numéro gratuit 24h/24, qu'il s'agisse de dommages sur un véhicule ou sur des objets. ▲

[www.zurich.ch](http://www.zurich.ch)

  
**ZURICH®**

# TOUT SAVOIR SUR LA GARANTIE DE LOYER

*La possibilité de réclamer à son locataire la constitution d'une garantie de loyer est prévue par la loi mais n'est nullement obligatoire. Il est toutefois vivement recommandé aux bailleurs de prévoir cette obligation dans le contrat de bail afin de préserver leurs droits contre le risque que le locataire endommage le bien loué, mais aussi en cas de retard de paiement du loyer à la fin du bail, ou si le locataire disparaît, en particulier s'il part à l'étranger.*



Laure Meyer



La possibilité de réclamer à son locataire la constitution d'une garantie de loyer est prévue par la loi mais n'est nullement obligatoire. Il est toutefois vivement recommandé aux bailleurs de prévoir cette obligation dans le contrat de bail afin de préserver leurs droits contre le risque que le locataire endommage le bien loué, mais aussi en cas de retard de paiement du loyer à la fin du bail, ou si le locataire disparaît, en particulier s'il part à l'étranger.

La garantie de loyer est réglementée, et il conviendra pour les parties au contrat de bail de faire les choses correctement.

Tout d'abord, s'agissant des baux d'habitation, le droit fédéral limite la garantie à trois mois de loyer au maximum. Le contrat-cadre romand, obligatoire en Suisse romande, prévoit encore que ces trois mois de loyer sont nets, c'est-à-dire hors charges. Pour les baux commerciaux, les parties sont totalement libres de prévoir le montant qu'elles souhaitent comme garantie de loyer. La norme est autour des six mois de loyer, mais la loi n'impose aucune limite, de sorte que le montant peut être beaucoup plus conséquent.



Une obligation qui est impérative tant pour les baux d'habitation que pour les baux commerciaux est celle de porter le montant sur un compte bancaire prévu à cet effet, au nom des deux parties au contrat. En effet, il est totalement interdit pour le bailleur de conserver le montant de la garantie de loyer sur son compte bancaire privé. Cela est même passible de sanction pénale, même s'il est heureusement rare d'en arriver là.

La garantie de loyer peut aussi être constituée par le biais d'une institution de type assurance, qui va simplement réclamer une prime annuelle au locataire, sans qu'il soit nécessaire pour lui de bloquer le montant total de la garantie. Les mêmes règles sont applicables à ce type de garantie.

Il n'est pas possible pour le locataire de faire valoir la garantie en cours de bail pour compenser un défaut de paiement du loyer. En effet, la libération de la garantie n'intervient qu'en fin de bail. A ce moment-là, si tous les loyers ont été acquittés, que le locataire ne doit pas prendre à sa charge la réparation de défauts du bien loué et que le bailleur n'a donc plus rien à réclamer à son locataire, il peut demander à la banque de libérer la garantie en faveur du locataire.

Bailleur et locataire peuvent aussi se mettre d'accord sur un certain montant qui devra être pris en charge par le second en compensation de défauts admis. Dans ce cas, ils peuvent

convenir qu'une partie de la garantie sera libérée en faveur du bailleur, tandis que le solde le sera en faveur du locataire. Cela peut très simplement se faire en remplissant le formulaire de la banque ou de l'institution de garantie, ou par un courrier indiquant le montant à reverser à chacun, les comptes bancaires respectifs sur lesquels le verser et la signature des deux parties au contrat de bail.

Au contraire, si le bailleur a toujours des prétentions à l'encontre de son locataire et que ce dernier refuse de libérer la garantie de loyer en faveur de son bailleur, la garantie ne pourra alors être libérée en faveur du locataire qu'au terme d'une année à compter du moment où il a libéré les locaux, et à la condition qu'aucune action judiciaire et aucune poursuite n'ait été intentée par le bailleur.

Si le bailleur entend récupérer le montant de la garantie, il devra agir en justice (à Genève, la présentation d'un commandement de payer non frappé d'opposition n'est pas suffisante) afin d'obtenir un jugement condamnant le locataire à lui payer ce qu'il lui doit. Au moyen de ce jugement, le bailleur pourra s'adresser à l'institution détentrice de la garantie pour en réclamer la libération en sa faveur à hauteur du montant auquel le locataire aura été condamné. ▲

## 70 ans de gérance immobilière au service de votre patrimoine



Gestion de  
Patrimoine Foncier

Route de Drize 2, 1227 Carouge  
Tél. +41 22 704 19 00

[info@gerances.ch](mailto:info@gerances.ch) • [www.gerances.ch](http://www.gerances.ch)

# LES LABELS DE CONSTRUCTION EN SUISSE

*Mesurer et comparer est une constante dans l'histoire de l'humanité, que ce soit dans le domaine du sport, de l'économie ou même du bâtiment. Dans cette optique, les labels et instruments d'évaluation jouent un rôle primordial. Voici les trois principaux acteurs du marché pour les petits et moyens objets.*

## TEXTE DE THOMAS AMMANN

Dipl. d'arch. FH – Responsable du département Technique de l'énergie et de la construction au sein de l'APF Suisse

### *Minergie*

Minergie incarne le succès suisse dans le domaine des labels. Depuis sa création il y a vingt ans, plus de 44'000 bâtiments ont été certifiés selon l'un des trois standards Minergie. Minergie a amplement contribué à l'évolution rapide des exigences légales en matière d'efficacité énergétique. Avec ce label facultatif, de nouvelles valeurs cibles ont été fixées puis retenues par la législation. En termes d'isolation de l'enveloppe des bâtiments, un niveau de qualité optimal a été atteint avec le Modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC 2014). En témoignent les prescriptions et le label de base Minergie qui posent les mêmes exigences en matière de besoin en chauffage pour les nouvelles constructions. En revanche, avec le label Minergie-P, ces exigences sont au minimum 30% plus strictes que les exigences légales.

D'autres directives portent sur les besoins en énergie pour le chauffage, l'eau chaude et l'éclairage. Une partie de l'électricité autoproduite réinjectée dans le réseau peut être déduite de l'énergie fournie à l'immeuble. Depuis 2017, une nouvelle restriction a été fixée: désormais, seules les sources d'énergie renouvelables peuvent encore être utilisées.

Chacune des trois certifications (Minergie, Minergie-P et Minergie-A) a une orientation différente. Le standard Minergie sert de base et doit représenter une large gamme de bâtiments. Sur le modèle de la maison passive, le label Minergie-P vise à réduire au maximum le besoin en énergie de chauffage, et ce grâce à une isolation de l'enveloppe du bâtiment supérieure à la moyenne. Souvent, des gains d'énergie solaire passive suffisent ensuite pour chauffer le bâtiment pendant une bonne partie de l'année. Le label Minergie-A mise quant à lui sur un approvisionnement largement autonome au moyen d'énergies renouvelables.





Par ailleurs, Minergie-ECO offre un complément à ces trois standards en incluant des aspects liés à la santé, tels qu'une luminosité et une isolation acoustique convenables, ainsi qu'à la construction écologique. Ces caractéristiques dépendent de la structure du bâtiment ou du choix des produits de construction.

Derniers arrivés dans la famille Minergie, les compléments SQM Construction et SQM Exploitation veillent à fournir un outil aux maîtres d'ouvrage pour contrôler la réalisation de la construction et procéder à une validation des consommations effectives au sein de l'exploitation.

### Standard Construction durable Suisse

Même avec le complément ECO, Minergie n'était pas à même de couvrir toute la gamme d'un immeuble durable, et a donc comblé cette lacune il y a deux ans avec le standard Construction durable suisse (SNBS). Les trois aspects contenus dans ce standard (société, économie et environnement) y sont représentés à parts égales et divisés chacun en quatre thèmes. Sur le plan social, le contexte et l'architecture, la planification et les groupes cibles, l'utilisation et l'aménagement des espaces ainsi que le bien-être et la santé sont pris en compte. L'économie durable englobe les thèmes des coûts, de la négociabilité, du potentiel de rendement ainsi que de l'économie régionale, à savoir la contribution à la création de valeur ajoutée dans la région en question. Enfin, les aspects environnementaux s'ex-

priment à travers les thématiques suivantes: énergie, climat, protection des ressources et de l'environnement ainsi que nature et paysage. Le relevé d'un bâtiment est ainsi effectué en tenant compte de tous les aspects.

Les douze thèmes liés au développement durable sont à leur tour traduits en 45 indices concrets. Ces critères s'appuient autant que possible sur des normes ou instruments de mesure existants, ce qui facilite la planification. Cependant, la certification selon le SNBS demande d'importants efforts même lorsqu'il s'agit d'immeubles Minergie et que le label correspondant est pris en compte dans l'évaluation. Afin de généraliser cette approche globale, le Réseau Construction durable Suisse (NNBS) en met gratuitement à disposition les bases, permettant ainsi de construire des immeubles dans le respect des règles relatives à la durabilité des bâtiments, et ce même en l'absence de certification.

### Autres labels

Il existe un grand nombre de labels dans ce domaine impliquant d'autres acteurs. Parmi les concurrents étrangers et les gros investisseurs, les certifications LEED ou BREEAM sont notamment incontournables. Si ces deux derniers se focalisent surtout sur les thématiques environnementales et sociales, le label Deutsche Gütesiegel für nachhaltiges Bauen (DGNB) intègre également l'aspect économique. ▲

Depuis 1998, Minergie est le label suisse dédié au confort des bâtiments, à l'efficacité énergétique et au maintien de la valeur du patrimoine immobilier. La priorité est accordée au confort des espaces de vie et de travail pour les occupants d'un bâtiment, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'un ancien bâtiment rénové.

[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments indique combien un bâtiment d'habitation consomme en énergie, lors d'une utilisation standard, en chauffage, en eau chaude sanitaire, en éclairage et en autres consommateurs électriques. Il permet une comparaison avec d'autres bâtiments et propose des mesures d'optimisation.

[www.cecb.ch](http://www.cecb.ch)

Le standard Construction durable suisse (SNBS) tient compte équitablement des trois dimensions que sont la société, l'économie et l'environnement dans la planification, la construction et l'exploitation. Les bâtiments peuvent être classés dans les catégories « argent », « or » et « platine ».

[www.snbs.ch](http://www.snbs.ch), [www.snbs-cert.ch](http://www.snbs-cert.ch)

24h/24h  
365j/365j

## 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 V-ZUG  
AEG Bauknecht 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](mailto:service@sibirgroup.ch), [www.sibirgroup.ch](http://www.sibirgroup.ch)



# PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES VISITEURS AU SEIN D'UNE PPE



*Il s'agit là d'un problème récurrent : les places de stationnement réservées aux visiteurs ne sont en réalité pas occupées par eux mais par les locataires voire même par les propriétaires par étages, et des voitures y restent parquées toute la journée. Mais comment y remédier ?*



Laure Meyer

## ***Disposition dans le règlement ou le règlement interne***

Les places de stationnement appartiennent aux parties communes. En effet, elles sont des parties de l'immeuble qui ne sont pas grevées d'un droit exclusif (article 5 du RAU de la CGI) et, pour ce qui est des places visiteurs, ne font pas l'objet d'une servitude d'usage exclusif. Afin de clarifier la réglementation y relative, il est recommandé de définir les modalités d'utilisation des places de stationnement dans le règlement

ou le règlement interne. En effet, la loi et le règlement (article 16 du RAU de la CGI) prévoient que chaque propriétaire doit faire un usage des parties communes qui soit compatible avec les droits respectifs des autres propriétaires. Toutefois, il pourrait être utile de compléter ces dispositions par un autre article selon lequel ces places sont exclusivement réservées aux visiteurs, et non aux habitants et qu'elles ne peuvent être occupées que pendant une durée limitée (quelques heures). Dans tous les cas, le stationnement de longue durée doit être formellement interdit.



## ***Violation du règlement ou du règlement interne***

Que se passe-t-il lorsque le locataire d'une unité de propriété par étages enfreint cette interdiction ? Dès lors qu'un propriétaire par étages constate un usage excessif et réitéré des places de parking visiteur et que sa réclamation auprès du locataire n'a pas eu l'effet escompté, il peut s'adresser soit directement au propriétaire et bailleur soit à l'administrateur de la PPE qui informera le bailleur du comportement fautif de son locataire. Il incombera au bailleur de rappeler son locataire à l'ordre. En effet, le bailleur est responsable de ses auxiliaires, dont fait partie son locataire, vis-à-vis des autres propriétaires de l'immeuble. En cas de violations répétées malgré les avertissements, une résiliation du contrat de bail peut être envisagée.

Si un propriétaire par étages enfreint l'interdiction de stationnement sur le parking visiteurs prévue dans le règlement, il appartiendra à l'administrateur de la PPE ou au Comité s'il en

existe un (qui a notamment pour mission selon le RAU de la CGI d'assister l'administrateur et de concilier les propriétaires en cas de différends) de signifier au propriétaire qui excède son droit qu'il doit cesser d'agir ainsi. Il encourt un avertissement. Si un propriétaire par étages se montre récalcitrant, l'administrateur pourrait même, avec le consentement de l'Assemblée des propriétaires, d'engager une action en justice. Il sera toutefois déconseillé d'introduire une action en exclusion à l'encontre propriétaire par étages fautif dans la mesure où seuls des manquements très graves et réitérés (art. 45 du RAU de la CGI) peuvent être visés par une telle sanction, et l'usage excessif des places de parking visiteurs pourrait difficilement être considéré comme tel.

## ***Suppression de ces places ?***

Pour éviter ce problème, il pourrait être envisagé de supprimer ces places de parc ou de les céder à un propriétaire en usage exclusif (création d'une servitude d'usage exclusif). Toutefois, dans un cas comme dans l'autre, l'unanimité des propriétaires d'étages sera nécessaire et elle n'est jamais facile à obtenir.

En outre, d'un point de vue administratif, cela ne sera pas forcément aisé non plus dans la mesure où suivant la zone géographique, des places de parking visiteurs peuvent être imposées par la loi. ▲

**« DANS TOUS LES CAS,  
LE STATIONNEMENT DE LONGUE  
DURÉE DOIT ÊTRE  
FORMELLEMENT INTERDIT. »**

## **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](http://www.abacus.ch)

**ABAIMMO**  
by Abacus

# MODIFICATIONS LÉGISLATIVES RÉCENTES



Anne Hiltbold

## 1 TAXES D'EMPIÈTEMENT

Le 13 juin 2018, le Conseil d'Etat a modifié le règlement fixant le tarif des empiètements sur ou sous le domaine public s'agissant des emprises des chantiers.

En octobre 2014, le Conseil d'Etat avait fait passer le tarif des empiètements de chantier d'un montant de CHF 13.- /m<sup>2</sup> par mois à CHF 17.-/m<sup>2</sup> pour une période de 7 jours, à CHF 41.-/m<sup>2</sup> entre 8 et 30 jours et à CHF 65.-/m<sup>2</sup> par mois non fractionnable dès 31 jours.

Cette augmentation très sensible des tarifs avait suscité le désaccord et l'incompréhension de nombre de nos membres, raison pour laquelle nous nous y étions opposés.

Une modification de la loi sur les routes demandant notamment que le tarif des empiètements sur le domaine public relatif aux chantiers soit plafonné à CHF 20.- par mètre carré et par mois, que nous avons soutenue, a alors été soumise au Grand Conseil le 23 février 2018. Elle a été acceptée et est entrée en vigueur le 24 avril dernier.

Le Conseil d'Etat a donc dû adapter le règlement susmentionné en conséquence, lequel prévoit maintenant un tarif maximum de CHF 5.- /m<sup>2</sup>, CHF 4.- /m<sup>2</sup> ou CHF 3.- /m<sup>2</sup> par semaine suivant les secteurs déterminés par les communes (centres urbains communaux, quartiers adjacents, autres quartiers) en application de l'art. 59, al. 9, de la loi sur les routes.

Cette modification est entrée en vigueur le 20 juin 2018. ▲

## 2 ABOLITION DU DROIT DE TIMBRE

En date du 27 avril 2018, le Grand Conseil a adopté la loi 12209, avec pour effet l'abolition du droit de timbre à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Ce projet de loi avait été déposé par M. Christophe Aumeunier, qui faisait remarquer que ce droit de timbre était totalement dépassé vu la numérisation des documents et très peu ou très mal appliqué, à tout le moins pour les actes sous seing privé. L'obligation de timbrer certains documents était, en outre, très ancienne et sa raison d'être n'était plus explicable. Par ailleurs, aucun contrôle n'était fait de son application (à l'exception des actes devant parvenir au service de l'enregistrement).

Ce projet de loi a été adopté dans son intégralité, hormis la date de son entrée en vigueur, repoussée au 1<sup>er</sup> janvier 2019 afin de permettre à l'administration, aux régies et aux notaires de liquider leurs stocks de timbres et afin de faire en sorte que l'administration puisse se préparer à ce changement...

Nous saluons ce résultat qui va faire gagner du temps et de l'argent aux propriétaires, tout en mettant fin à une loi désuète. Ainsi, l'ensemble des baux, des actes notariés et des pièces à produire en justice ne devra plus être timbré. ▲





# 3 MODIFICATION DU RÈGLEMENT D'APPLICATION DE LA LOI GÉNÉRALE SUR LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT – DÉFINITION DE LA SURFACE BRUTE DE PLANCHER

Enfin, nous vous informons que le Conseil d'Etat a modifié le règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement pour y introduire une définition de la surface brute de plancher (SBP).

La notion de surface brute de plancher est un élément important pour déterminer les droits à bâtir et la dimension des constructions en zone de développement. La législation genevoise ne comportait toutefois pas de définition de la SBP et c'est à la lecture de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_76/2015 du 12 novembre 2015 que notre Secrétaire général, M. Christophe Aumeunier, avait constaté qu'une telle définition pouvait être utile. L'idée était par ailleurs d'exclure du calcul les surfaces occupées par des façades à double peau, des vides d'étages et des atriums, afin que la surface nette habitable ne se trouve pas réduite si ces éléments étaient compris dans le calcul. Il avait ainsi déposé un projet de loi.

Jusqu'alors, la pratique se fondait sur la norme ORL 514.420, selon laquelle « la SBP se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive. »

Le texte du projet de loi mentionnait que la SBP correspondait à la surface brute de plancher utile, notion comprenant tous les éléments mentionnés par la norme ORL 514.420, de laquelle il était proposé de déduire encore les façades double peau, les vides d'étage et les atriums.

Des discussions fructueuses se sont engagées avec l'Office des autorisations de construire concluant à l'opportunité d'introduire cette notion mais uniquement dans le règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, ce type de définition étant, par nature, plutôt réglementaire.

Un article 11A a donc été introduit dans le RGZD pour donner cette définition de la surface brute de plancher, qui correspond à la surface brute utile selon celle de la norme 514.420 à l'exception de façades double peau, des atriums non chauffés, ainsi que des halls et paliers permettant un usage autre que la distribution des logements ou des activités.

Cette modification est entrée en vigueur le 5 septembre 2018.

Dans la mesure où la plus grande partie des buts poursuivis par le projet de loi ont été reproduits dans le règlement adopté par le Conseil d'Etat, le projet de loi a été retiré. ▲



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

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

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

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - [www.brighenti.ch](http://www.brighenti.ch)



## Rendez-vous de la fiscalité

### Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière 2018

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière sont organisés par CGI Conseils en collaboration avec le Département de droit administratif et fiscal de la faculté de droit de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières, grâce au soutien d'UBS et de BfB société fiduciaire Bourquin frères et Béran.

Ce séminaire s'adresse aux professionnels et spécialistes de l'immobilier, fiduciaires, avocats, notaires, juges, juristes, fonctionnaires, promoteurs, constructeurs, assureurs, banquiers et à toute personne intéressée par le secteur de l'immobilier.



#### DATE

Jeudi 6 décembre 2018 de 9h00 à 12h00

#### LIEU

Auditorium UBS Acacias

#### TARIFS

Membre CGI, USPI Genève,  
APCG ou APGCI

CHF 350.-

Non-membre

CHF 450.-

Etudiant ou stagiaire (avec justificatif)

CHF 100.-

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

Renseignements et inscriptions:

***www.cgiconseils.ch***

## AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES 2018

|                  |                                        |                                     |
|------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 5 novembre 2018  | Cours gestion du temps et organisation | Module 3                            |
| 12 novembre 2018 | Module de formation juridique 6        | Défaut de la chose louée            |
| 15 novembre 2018 | Cours gestion du temps et organisation | Module 4                            |
| 20 novembre 2018 | Séminaire immobilier                   | Technique                           |
| 22 novembre 2018 | Cours gestion du temps et organisation | Module 5                            |
| 26 novembre 2018 | Module de formation juridique 7        | Contentieux                         |
| 6 décembre 2018  | Séminaire académique                   | Les rdv de la fiscalité immobilière |
| 10 décembre 2018 | Module de formation juridique 8        | Procédure                           |
| 17 décembre 2018 | Module de formation juridique 9        | Courtage                            |



# 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](mailto: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](http://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 :

- |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> <b>Villa</b> (CHF 90.-TTC/an)                                               | <input type="checkbox"/> <b>Appartement</b> adhésion individuelle (CHF 90.- TTC/an)                                                                                                                                                           |
| <input type="checkbox"/> <b>Appartement</b> adhésion collective (CHF 40.- TTC/an par copropriétaire) | <input type="checkbox"/> <b>Domaine rural</b><br><input type="checkbox"/> Moins de 10 hect. (CHF 70.- TTC/an)<br><input type="checkbox"/> De 10 à 25 hect. (CHF 100.- TTC/an)<br><input type="checkbox"/> Plus de 25 hect. (CHF 200.- TTC/an) |
| <input type="checkbox"/> <b>Commerce</b> Nombre d'employés : .....                                   | <input type="checkbox"/> <b>Immeuble locatif</b> (2,1% de l'état locatif)                                                                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/> <b>Membre de soutien</b> (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 .....