

immoscope

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

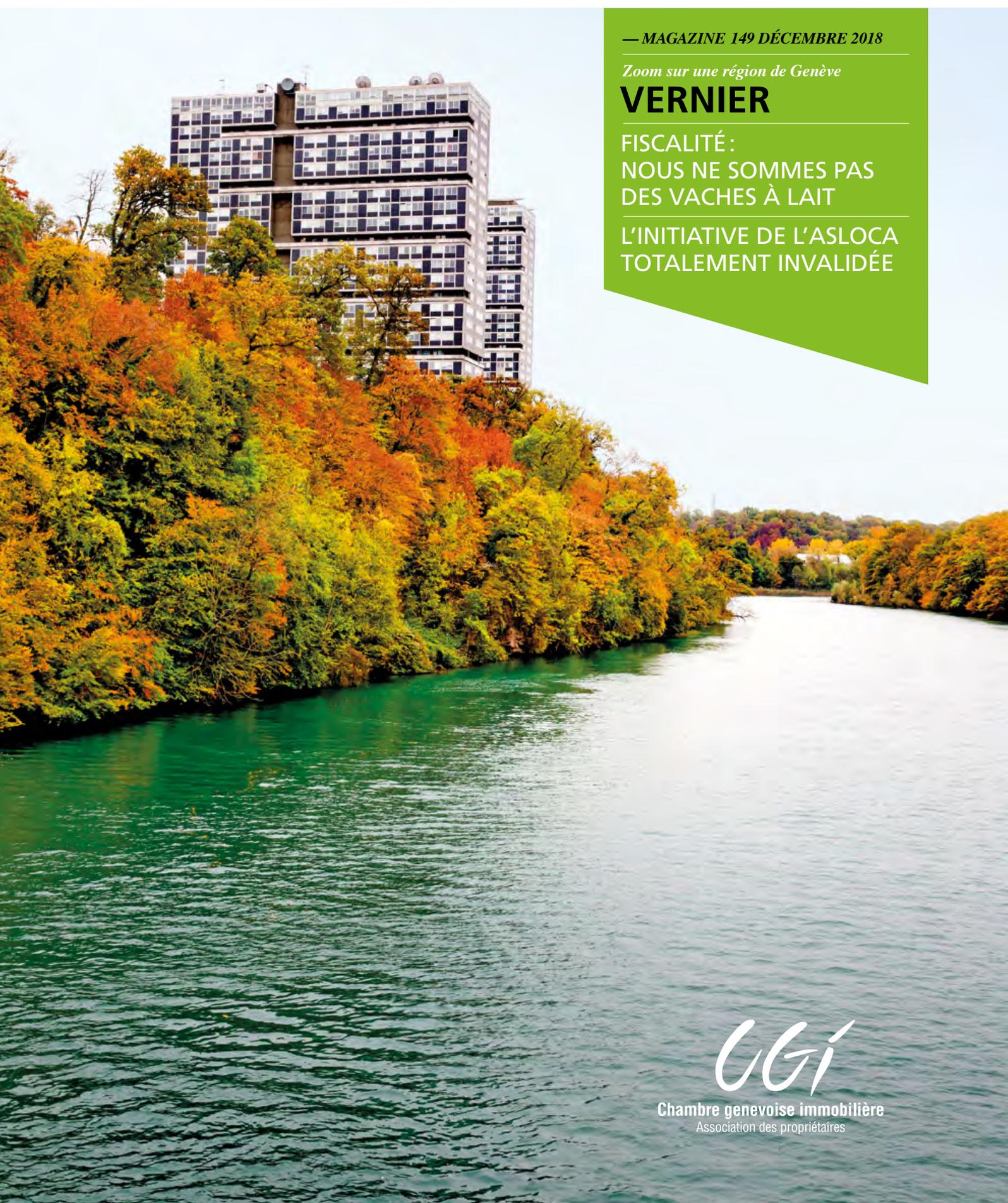
— MAGAZINE 149 DÉCEMBRE 2018

Zoom sur une région de Genève

VERNIER

FISCALITÉ :
NOUS NE SOMMES PAS
DES VACHES À LAIT

L'INITIATIVE DE L'ASLOCA
TOTALEMENT INVALIDÉE



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



Editorial

Hausses de la fiscalité : la Chambre se mobilise

Début octobre, le Canton de Vaud a annoncé une baisse de 3 points de la fiscalité des personnes physiques. Le lendemain, le Conseil d'Etat genevois donnait un signal très négatif en tablant sur une hausse importante de la fiscalité, ciblée sur la propriété foncière. Il s'agit dès 2019 d'augmenter de 20% la valeur fiscale des appartements et des villas pour tenter d'engranger 30 millions supplémentaires. Puis, il est question d'appliquer de nouvelles estimations sur les mêmes logements dès 2021 pour arriver à un total de 100 millions de perceptions supplémentaires.

Cette proposition totalement démesurée est inquiétante politiquement. Elle s'attaque à la classe moyenne genevoise qui contribue déjà d'une manière très importante au train de vie de l'Etat.

Nous avons fourni un travail considérable et sans relâche pour sensibiliser la députation. Celle-ci a tranché sur le projet de loi du Conseil d'Etat voulant hausser les valeurs fiscales de 20% pour ces 4 prochaines années. C'est une hausse de 7% qu'il a votée le 22 novembre 2018 en exprimant la volonté de ne pas y revenir pendant 10 ans. Nous notons cependant que le Grand Conseil peut toujours revenir sur ses lois. Nous regrettons franchement cette hausse mais sommes soulagés de sa limitation.

Le budget de l'Etat souffre toujours d'une politique par trop dépensière. Les charges augmentent encore de plus de 2% avec notamment plus de 100 postes supplémentaires ouverts. Les dépenses publiques genevoises ne sont absolument pas contenues. Il en découle une exploitation de la substance fiscale qui est la plus forte du pays, de sorte que celle-ci est épuisée. Genève est le canton romand dans lequel le portemonnaie des ménages est le moins bien garni une fois que ceux-ci ont payé toutes leurs charges¹. Les impôts y sont pour beaucoup et leur hausse n'est plus réaliste.

Depuis l'établissement du budget 2019 en septembre, une hausse du PIB genevois est annoncée pour 2019. Il devrait en résulter, toutes choses égales par ailleurs, quelques 265 millions de recettes supplémentaires qui ont immédiatement trouvé leur équivalent en dépenses en faveur de la fonction publique. Nous le déplorons.

Il convient d'en revenir à une position raisonnable de l'Etat: la neutralité fiscale comme point de départ de tout projet de réforme, comme Monsieur David Hiler le soutenait d'ailleurs déjà en 2012², lui qui était particulièrement conscient du fait que le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé de Suisse, qui est le nôtre, porte préjudice au canton.

Toute autre solution laissera légitimement penser aux propriétaires de leur logement qu'ils sont des victimes alors que le Conseil d'Etat cherche leur adhésion à l'indispensable projet de réforme de la fiscalité des entreprises (PF17) et à la recapitalisation de la caisse de pension de l'Etat qui, à elle seule, nécessite plusieurs milliards !

Ainsi, plus que jamais, nous sommes déterminés à lutter résolument contre ces hausses fiscales.

CHRISTOPHE AUMEUNIER

Secrétaire général

sommaire

- 02 VERNIER
- 08 APPRENTISSAGE
- 10 FISCALITÉ
- 12 VOTATION
- 13 INITIATIVE INVALIDÉE
- 14 GENILAC
- 16 VIDÉOSURVEILLANCE
- 20 CHRONIQUE JURIDIQUE
- 22 JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 25 AGENDA

Impressum

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

¹ Étude du Crédit Suisse « *Marché genevois de la PPE* », août 2018

² *Tribune de Genève* du 27 septembre 2012

VERNIER, UNE COMMUNE FAÇONNÉE PAR UNE MOSAÏQUE DE QUARTIERS

Située sur la rive droite du Rhône et entourée des quartiers genevois de Saint-Jean, la Servette, le Grand-Saconnex et de Meyrin ainsi que des communes-villes de Lancy et Onex, ses voisines de la rive gauche du Rhône, la commune de Vernier frappe par la variété de son tissu urbain.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

« *VERNIER EST UN VÉRITABLE PUZZLE AVEC SES QUARTIERS DE CHÂTELAINE, BALEXERT, LES LIBELLULES, COINTRIN, LES AVANCHETS, AÏRE ET LE LIGNON, QUI ONT TOUS UN CARACTÈRE BIEN TREMPÉ.* »

Avec ses 35 000 habitants (contre 566 lors de son rattachement à Genève), la commune de Vernier est aujourd'hui la deuxième ville du canton de par sa population et la septième en termes de superficie (7,68 km²). Elle constitue un véritable puzzle avec ses quartiers de Châtelaine, Balexert, les Libellules, Cointrin, les Avanchets, Aïre et le Lignon, qui ont tous un caractère bien trempé. Si le bourg historique a conservé son aspect villageois, ses autres entités se caractérisent par leur histoire et une urbanisation bien spécifique. Le territoire de la commune est parsemé des traces des anciennes demeures et domaines que les grandes familles genevoises faisaient construire à la campagne. La magnifique mairie, ancienne propriété de la fratrie des Naville, constitue un bel exemple de cet héritage.

Le plus célèbre complexe d'habitations de la commune est incontestablement celui du Lignon, construit dans les années 60 sous la direction de l'architecte Georges Addor pour accueillir 10 000 habitants. Le quartier des Libellules est lui aussi fortement marqué par de grands ensembles d'habitations, alors que celui de Balexert abrite le premier centre commercial érigé en Suisse. Aïre est parsemé de villas dominant le cours du Rhône et Châtelaine se distingue par son passé industriel où se côtoyaient des entreprises telles qu'Amesa, Compac, la Société Genevoise des Instruments de Physique et Vertissa, active originellement dans la fabrication de machines à tisser. Les premières ont aujourd'hui disparu, alors que la dernière, devenue une coopérative, s'est reconvertie dans la gestion de son patrimoine immobilier.





Une forte empreinte industrielle et urbanistique

La commune accueille aussi de vastes réservoirs de produits pétroliers à la Renfile, un lieu-dit tout proche des deux forêts (le Bois des Frères et le Bois de la Grille) situées dans le coude du Rhône et servant de poumon de verdure à la commune. Densification urbaine oblige, un vaste quartier est en train d'éclorre au lieu-dit de l'Étang, sur une ancienne friche industrielle située à la sortie du bourg de Châtelaine quand on vient de la ville de Genève et se dirige en direction du village de Vernier.

Ce projet, qui s'étend sur près de 110 000 mètres carrés, devrait être achevé à l'horizon 2023. Il prévoit d'abriter 1000 logements offrant 105 000 mètres carrés de plancher brut, ainsi que des locaux administratifs, des entreprises, des commerces et un centre médical, le tout sur près de 150 000 mètres carrés de plancher brut. Les activités scolaires, parascolaires et sportives n'y ont pas été oubliées.

Une activité industrielle a été maintenue dans le quartier du Lignon, là où trônait encore au siècle passé l'ancienne usine à gaz des services industriels du canton, aujourd'hui démolie.

Bien que vouée à l'habitation, la commune compte sur son territoire 1200 entreprises qui ne proposent pas moins de 13 000 emplois, dont 60% dans le tertiaire. Ses zones industrielles et artisanales s'étendent sur 168 hectares.

Des transformations qui changent les habitudes des citoyens

Les transports publics ont beaucoup modelé la topographie de Vernier pour l'adapter aux besoins de mobilité de ses habitants. La ligne de tramway n° 6 de la Compagnie générale des transports électriques (CGTE), à laquelle ont succédé les Transports publics genevois (TPG), a suivi pendant plusieurs années la route de Lyon, puis l'avenue de Châtelaine en provenance de la gare de Cornavin et du cœur de la cité, pour se prolonger le long de la route de Vernier jusqu'au village éponyme où elle avait son terminus. Elle a disparu en 1959, sacrifiée sur l'autel de la rentabilité et de la concurrence des véhicules automobiles individuels.



FENÊTRES & PORTES

Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure

Fabrication et pose par nos soins  Suisse

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

Devis sans engagement

Construite en 1858, la ligne de chemin de fer historique à voie normale qui relie toujours la gare Cornavin à celle de Meyrin située sur le flanc nord-est des frontières de la commune file pour sa part à travers la campagne genevoise en frôlant Vernier pour continuer au-delà de la frontière franco-genevoise située à Chancy, au fil du tronçon qui conduit les voyageurs jusqu'à Lyon. La gare historique de Meyrin a été dans un premier temps fermée au trafic voyageur en 1994, une nouvelle gare a été érigée à proximité des nouveaux com-



Mairie de Vernier

plexes horlogers qui viennent de voir le jour à deux pas de l'ancienne gare bucolique de Vieux-Bureau. Les deux gares de Meyrin et Vernier vont être rénovées et mises aux normes à l'horizon 2022 dans le cadre du programme Léman 2030.

La renaturation des zones de verdure se poursuit

La municipalité a déployé d'importants efforts pour agrémenter et verdier les endroits qui sont dédiés à la détente et à la flânerie sur son territoire. Des places de pique-nique ont été installées sur l'emplacement d'un ancien moulin, entre le Bois-des-Frères et celui de la Grille. Ces endroits recèlent un trésor naturel et les rives du Rhône y ont été aménagées pour favoriser le délasserment et les loisirs des citoyens de Vernier et du Lignon, tout proche. Des aménagements avec jeux pour les enfants et un jardin Robinson ont rendu les rives du fleuve aux familles de la commune. Par ailleurs, une voie verte serpente sur environ dix kilomètres à travers les parcs et les rives du Rhône.

« CES ENDROITS RECÈLENT UN TRÉSOR NATUREL ET LES RIVES DU RHÔNE Y ONT ÉTÉ AMÉNAGÉES POUR FAVORISER LE DÉLASSEMENT ET LES LOISIRS DES CITADINS DE VERNIER ET DU LIGNON, TOUT PROCHE. »



LA FERME DU LIGNON

Implantée sur le promontoire qui domine un méandre du Rhône, la ferme du Bois-des-Frères, aussi appelée du Lignon, a été achetée par son actuel propriétaire, Claude Meyer, en 2007. Fils d'agriculteur et maçon de métier, il y a effectué d'importants travaux de réhabilitation et de réaménagement pour adapter le site aux conditions actuelles d'exploitation. Cela a représenté de gros investissements de refaire les installations électriques, l'isolation, le chauffage, la toiture et les sanitaires.

La construction du complexe urbanistique qui domine le quartier avait privé d'une grande partie de la surface agricole les anciens exploitants auxquels il succéda à la tête de la ferme. Aujourd'hui, celle-ci ne représente plus que 8,5 hectares. Avec sa compagne Stéphanie Veillet, Claude Meyer a cherché à diversifier ses activités en créant des salles au rez-de-chaussée et dans les combles de la ferme où il accueille des groupes pour des conférences, réceptions, anniversaires, séminaires d'entreprises et mariages.

Il entend également développer son activité d'hébergement dans des chambres d'hôtes. La vaste cuisine du rez-de-chaussée permet d'organiser des cours de cuisine et de dégustation des produits de la ferme. L'équipe de cultivateurs est en train de se former en vue d'organiser des cours de sensibilisation à la manière de bien manger. Une course aux œufs est organisée depuis peu à Pâques, tout comme un brunch se déroule à la ferme le 1^{er} août. Toutes ces manifestations sont l'occasion de mettre en avant les produits qui sortent de l'exploitation agricole.



Stéphanie Veillet et Claude Meyer

Claude Meyer cultive, sans épandre de pesticides, un vaste jardin maraîcher qui s'étend juste derrière la ferme et il élève en plein air des poules, des chèvres, des veaux et des ânes sur les terrains qui descendent vers les berges du Rhône. Parallèlement, il vient de planter une vigne sur les pentes du Rhône pour développer l'activité viticole du domaine. Tous ces projets se mettent en place et se développent petit à petit, nous explique Stéphanie Veillet. Cette multitude d'activités exige d'être toujours au four et au moulin. «On est tous un peu multitâches», souligne-t-elle.

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

AU BON RELIEUR



Charles Duch

Cela fait quatre ans que Charles Duch a repris l'atelier artisanal de reliure du chemin des Coquelicots. Fondé en 1965 par Kranz Katari, l'atelier a employé jusqu'à 16 personnes dans les années 80, à l'époque où l'entreprise effectuait aussi l'encadrement de tableaux, activité aujourd'hui abandonnée. Après sa formation de relieur, Charles Duch a travaillé durant plusieurs années dans une imprimerie, mais il s'est lassé du travail répétitif et astreignant qui était alors son quotidien. Il travaille dans son atelier avec une employée et une apprentie qui apprend les rudiments et les secrets du métier.

Ces dernières années, les commandes se sont raréfiées avec l'apparition du numérique, mais il reste toujours des amoureux des livres anciens et des belles reliures.

Le travail de reliure consiste à assembler des actes officiels pour les avocats, les notaires, les tribunaux et les services du ministère public du canton. Charles Duch a diversifié sa clientèle de particuliers et de collectionneurs pour qui il rénove d'anciens ouvrages qui ont subi l'outrage du temps. «En 2017, nous avons réalisé au total 4000 reliures et pas une n'était pareille», souligne-t-il.

Son amour du métier l'a poussé à s'engager en faveur de sa pérennité en formant des apprentis et en étant expert aux examens fédéraux de relieur.

Ses clients institutionnels lui restent fidèles. C'est pour cela qu'il conserve avec soin les 700 fers à dorer ainsi que des pinces pour réaliser des empreintes et des dos de livres à l'ancienne indispensables pour la création, la restauration ou la réparation de vieux ouvrages. Il en a modernisé les processus au moyen de machines qui les effectuent de manière entièrement automatique, ce qui lui fait gagner du temps. Il peut ainsi proposer des opérations qui deviennent rares dans son métier.



JURR & CUENAT STAFFEUR, UN MÉTIER DE PASSION

Installée dans les locaux de l'ancien port franc de Genève où elle occupe 25 ouvriers et intervient aussi bien dans le cadre de travaux de rénovation que dans des bâtiments neufs, l'entreprise Jurr & Cuenat dirigée par Daniel Cuenat existe depuis 35 ans. Sa spécialité est la création d'éléments de décoration en plâtre, mais aussi de cloisons et de faux-plafonds. Dans ses ateliers, le blanc est omniprésent, car le plâtre règne en maître dans les objets qui sortent des mains des ouvriers de l'entreprise. Sa spécialité est de créer des éléments décoratifs réalisés selon une tradition ancestrale: le staffage. «Staffeur est un métier de passion», indique Daniel Cuenat.



Daniel Cuenat

La majorité des objets qui y sont fabriqués de cette manière sont destinés à embellir les intérieurs des demeures, que ce soit des corniches ou des rosaces, et à créer des statues et autres objets de décoration qui leur confèrent une ambiance charmante et luxueuse. Ils sont réalisés au moyen de moules en bois ou en silicone pour ce qui est des pièces volumétriques, ou de profilés pour les moulures d'angle. Moins souvent utilisés dans les appartements conventionnels, ils sont légion dans les théâtres, hôtels, églises et logements de grande classe, le plus souvent quand ils sont hauts de plafond pour souligner et mettre en valeur leur éclat.

Un petit tour dans ses réserves montre bien la variété et la diversité de la production dont l'entreprise s'est faite la spécialité. On est surtout impressionné par l'envergure des pièces que l'on y découvre. Daniel Cuenat nous explique que tous ces objets sont construits de A à Z dans ses ateliers, sur la base d'une esquisse ou à partir de modèles récupérés dans d'anciens bâtiments.

Parmi les gros chantiers où il a été amené à intervenir, il cite le Grand théâtre de Genève ou, plus récemment, l'église du Sacré-Cœur de Plainpalais, après l'incendie de la toiture, quand il a fallu sauver les pièces précieuses qui avaient été récupérées en vue de les restaurer ou de les refaire à l'identique pour celles qui avaient été très endommagées.



Philippe Belais

VAUDAUX LE PHÉNIX RENAÎT DE SES CENDRES

Après avoir frôlé la faillite en 2012, la société spécialisée dans la gainerie et les écrins pour montres et bijoux a été sauvée grâce à l'appui de la Fondation Financer Autrement les Entreprises (FAE) du financier Serge Nouara. Elle a été reprise fin 2010 par Philippe Belais, qui l'a remise sur les rails et en assume désormais la direction après en avoir soupesé son potentiel de diversification. Quand il a annoncé son intention de reprendre l'entreprise, certains l'ont traité de casse-cou, lui qui était installé dans le cocon d'une manufacture d'horlogerie réputée. «Les planètes étaient alignées pour que cela se fasse ainsi», précise Philippe Belais. «Je suis un homme de passion. Il était inconcevable de laisser mourir des racines aussi riches.», poursuit-il.

*« JE SUIS UN HOMME DE PASSION.
IL ÉTAIT INCONCEVABLE DE
LAISSER MOURIR DES RACINES
AUSSI RICHES. »*

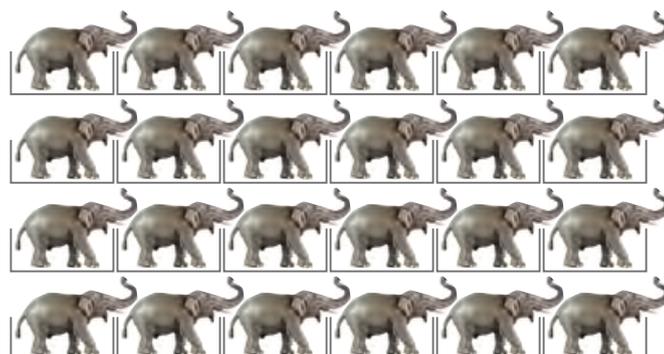
Fidèle à sa vocation d'origine, l'entreprise, qui compte jusqu'à 250 employés, continue à produire des écrins pour les grandes marques horlogères et de bijouterie de luxe dans ses ateliers verniolans. Elle a cependant ouvert un site de production en Thaïlande pour répondre aux désirs de ses clients qui cherchent des solutions meilleur marché livrées dans des délais plus courts grâce à une main-d'œuvre efficace et abondante dans ce pays. «Pour notre économie, la rapidité devient un critère essentiel à la survie des entreprises», explique Philippe Belais. Il a commencé à démarcher des entreprises actives dans des secteurs présentant des similitudes avec l'horlogerie, telles que la parfumerie, les alcools et la décoration d'intérieur de luxe.

En plus des coffrets de présentation en matières nobles, sa palette de produits s'est élargie à d'autres spécialités telles que l'habillage et la marqueterie de malles, l'habillage de coffres-forts et d'ascenseurs. Elle s'attaque désormais à de nouveaux créneaux, en particulier la décoration d'intérieur, avec toujours la même approche.



Aujourd'hui, le chef d'entreprise mise sur une implantation dans la ville d'Elx (prononcer Eleche), l'ancienne capitale espagnole de la chaussure où la main-d'œuvre est nombreuse et très compétente dans le travail du cuir. Plus proche de la maison-mère que ne l'est la Thaïlande et atteignable en seulement deux heures d'avion depuis Genève, cette implantation va permettre à Vaudaux de s'attaquer à une autre frange de marché sans les inconvénients de la production asiatique. ▲

le stockage en grand



BALESTRAFFIC

Espace garde-meubles

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

FORMATION

DÉBUTER DANS L'IMMOBILIER

Le domaine de l'immobilier offre de nombreuses opportunités et représente à Genève un secteur économique dynamique et diversifié. L'accès à cette branche peut se faire par un apprentissage de commerce dans une agence immobilière. Laura-Lou Labbé a suivi cette formation au sein de la régie Naef, où elle est aujourd'hui assistante PPE. Cette ex-apprentie a obtenu début octobre 2018 le prix USPI Genève/APGCI qui couronne la meilleure moyenne des notes « école » aux examens finaux.



À l'issue d'une formation de trois ans et après avoir réussi l'examen de fin d'apprentissage, un certificat fédéral de capacité (CFC) d'employé de commerce - branche immobilière - a été décerné cette année à treize apprentis. Ils sont dès lors prêts à intégrer les sociétés immobilières avec leurs connaissances spécifiques. Frédéric Fancello, président de la Commission de la formation professionnelle de l'APGCI, énonce quelques chiffres qui reflètent le succès de cette voie duale, un système cité en exemple et reconnu comme l'un des meilleurs du monde: «À la rentrée 2018, 18 apprentis ont été engagés. L'actuelle volée compte 44 apprentis: 14 en 1^{re} année, 17 en 2^e et 13 en 3^e. Des commissaires d'apprentissage issus du monde de l'immobilier garantissent la bonne marche du cursus en effectuant des visites sur le lieu de travail. À l'interne, chaque apprenti a son formateur attitré, qui l'accompagne dans ses tâches régulières et s'assure de ses acquis». Laura-Lou Labbé – une jeune femme pétillante de 21 ans – retrace son parcours.

Qu'est-ce qui vous a incitée à vous lancer dans l'immobilier?

Laura-Lou Labbé: Durant ma scolarité, j'ai effectué un stage dans une régie et j'ai été intriguée par ce métier. J'ai apprécié notamment les nombreux contacts avec les locataires, les propriétaires, les fournisseurs, etc. J'avais par ailleurs envie de me lancer rapidement dans la vie professionnelle.

«À L'INTERNE, CHAQUE APPRENTI A SON FORMATEUR ATTITRÉ, QUI L'ACCOMPAGNE DANS SES TÂCHES RÉGULIÈRES ET S'ASSURE DE SES ACQUIS.»

Pouvez-vous nous décrire comment s'est déroulé votre quotidien d'apprentie?

L-L. L. : Selon mon planning de formation, je suis passée dans tous les secteurs de la régie: accueil, comptabilité, gérance, courtage et vente, propriétés par étages, services technique et juridique, avec même quelques semaines à la succursale de Nyon. Dans un premier temps, j'avais à faire aux locataires, par exemple pour les baux à loyer (établissement, signatures, résiliation), les états des lieux ou des problèmes techniques impliquant d'organiser des travaux. Dès la première année d'apprentissage, les écrits et contacts téléphoniques sont présents. Toutefois, ce sont les échanges avec les propriétaires (approbation de demandes de devis, décisions face aux soumissions, etc.) qui s'intensifient en deuxième et troisième années. De manière générale, les responsabilités de l'apprentie s'amplifient au fur et à mesure de son expérience.

En pratique

Pour débiter un apprentissage dans l'immobilier, la scolarité obligatoire est requise, avec un niveau d'exigences variable selon le profil choisi (formation de base ou élargie, maturité professionnelle). L'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeuble (APGCI) du canton de Genève organise chaque début d'année une sélection de candidats (bulletin d'inscription aux prochains examens téléchargeable sur le site Internet www.apgci.ch). L'Office pour l'orientation, la formation professionnelle et continue (OFPC) fait passer les tests d'aptitudes (tests EVA) portant sur les connaissances en français, mathématiques et anglais. Des représentants de l'APGCI se chargent ensuite d'auditionner les jeunes présélectionnés, puis synthétisent les résultats dans des dossiers qu'ils communiquent aux régies intéressées.

L'apprentissage d'employé de commerce – branche immobilière – se déroule sur trois ans, selon le système dual (emploi + cours théoriques). Les matières enseignées dans le cadre de l'École de Commerce sont notamment l'économie, la communication, l'administration et les langues (français, anglais, allemand). S'y ajoutent seize jours de cours dits interentreprises (tronc commun des filières fiduciaire et immobilière), répartis sur les trois ans de la formation. Par ailleurs, en 2^e et 3^e année, des cours spécifiques au domaine de l'immobilier sont organisés par l'APGCI à raison d'une demi-journée par semaine (120 heures au total). Dispensés par des professionnels de la branche, ces cours sont l'équivalent de la formation ImmoBase.

Par la suite, les employés de commerce dans l'immobilier peuvent progresser et passer de polyvalent à assistant technique ou administratif, puis gérant, en suivant les divers cursus proposés par l'APGCI. Les employés les plus motivés ont aussi la possibilité de s'inscrire au brevet fédéral (spécialisation en gérance, courtage ou expertise) et de devenir chefs de groupe par ce biais.



Quelles sont à votre avis les compétences ou aptitudes requises pour être un bon apprenti?

L-L. L.: Travailler au sein d'une régie nécessite certainement un degré de maturité et une culture générale. Il faut s'intéresser à la vie de la Cité, car se loger touche à une variété de domaines et d'acteurs. Un apprenti doit savoir s'adapter, être réactif et capter le maximum d'informations, ce qui lui demandera au début passablement d'efforts. Savoir synthétiser en s'aidant par des prises de notes est essentiel, poser des questions et être volontaire sont les conseils que je donnerais aux candidats. Par ailleurs, il faut disposer d'une aisance avec les autres; mais ça se travaille, j'en sais quelque chose car je suis de nature plutôt introvertie... Enfin, l'on ne doit pas prendre les critiques et remarques trop personnellement, car on est là pour apprendre. Le rôle du formateur est précieux, surtout en première année, pour nous épauler et nous orienter quand on a des doutes ou des problèmes de communication avec les autres collaborateurs.

Sur quoi a débouché votre formation?

L-L. L.: À l'issue de mon apprentissage, je voulais rester chez Naef et j'ai donc postulé dans cette régie. J'ai d'abord été engagée en gérance, puis dans le domaine des copropriétés, qui était mon secteur favori. En tant qu'assistante PPE, je côtoie aussi bien les locataires que les propriétaires. Mon travail touche à des aspects variés (administratifs, techniques et financiers), ce qui est très satisfaisant. D'ici quelques années et pour approfondir la dimension administrative de ma fonction, j'envisage de suivre la formation ImmoPlus de l'APGCI. ▲

Véronique Stein



FISCALITÉ: NOUS NE SOMMES PAS DES VACHES À LAIT!

Le Conseil d'État a annoncé sa volonté d'augmenter la fiscalité immobilière à travers trois mesures, frappant coup sur coup les propriétaires d'une manière totalement disproportionnée. Genève a déjà le taux d'imposition sur la fortune le plus élevé de Suisse, l'on cherche maintenant à en élargir l'assiette! Nous nous opposons farouchement à ces hausses fiscales.



Christophe Aumeunier

**« UNE HAUSSE LINÉAIRE DE
20% EST ARBITRAIRE ET DONC
FORCÉMENT INIQUE. »**

Révision des valeurs fiscales des appartements et des villas

Le Conseil d'État a annoncé, le 31 octobre, le dépôt d'un projet de loi dans le but d'augmenter linéairement, sans aucune distinction, de 20% la valeur fiscale des appartements et des villas acquis avant 2008 (impôt sur la fortune). Il espère ainsi engranger quelque 30 millions de francs sur le dos des propriétaires alors même qu'une immense majorité de ceux-ci appartient à la classe moyenne.

Une hausse linéaire de 20% est arbitraire et donc forcément inique. Elle intervient alors que l'État annonce – à nouveau – sa volonté de développer une nouvelle méthode d'évaluation des appartements et des villas. Mais alors, pourquoi ne pas attendre cette méthode qui, nous dit-on, serait plus juste?

Le Grand Conseil a tranché sur siège jeudi 22 novembre 2018 en adoptant une hausse de 7% théoriquement valable pour ces 10 prochaines années, étant entendu qu'il peut en tout temps modifier ou abroger des lois. Nous regrettons franchement cette hausse mais nous félicitons tout de même que notre travail acharné ait mené la majorité du Grand Conseil à la limiter et à exprimer l'intention de la fixer pour 10 ans.

Par le biais de la nouvelle méthode, le Conseil d'État souhaite faire rentrer au total 100 millions supplémentaires chaque année dans ses caisses, dès 2021!

Cette hausse fiscale est présentée comme normale, la dernière revalorisation de ce type de biens étant intervenue en 1995. En réalité, il n'en est rien pour les raisons suivantes:

- L'augmentation de fortune arguée par le Conseil d'État n'est que virtuelle. Ces biens ne sont pas négociables et donc très difficilement estimables. Ils ne sont pas disponibles sur le marché. Ils répondent à l'impératif de loger les familles qui en sont propriétaires.
- Les villas et les appartements sont, de toute manière, réévalués, ce que nous admettons, à l'occasion de tout transfert de propriété (ventes, donations, successions etc...). Une part non négligeable de ces objets a déjà été réévaluée. Il en résulte d'ores et déjà des rentrées fiscales supplémentaires.
- L'argument du Conseil d'État selon lequel la réévaluation découlerait d'une obligation fédérale qui se fonde sur la LHID (loi d'harmonisation fiscale) n'est pas pertinent. En premier lieu, les contours précis de l'appréciation de la fortune sont de compétence cantonale. Ensuite, les comparatifs intercantonaux sont très parlants. Les appartements et villas genevois sont d'ores et déjà plus chèrement évalués qu'un grand nombre de biens vaudois ou valaisans. S'agissant de ce dernier canton, la situation tourne au cocasse lorsque l'on met en lumière des valeurs fiscales valaisannes qui sont comparativement beaucoup plus faibles qu'à Genève, alors que, d'un autre côté, nous contribuons à hauteur de dizaines de millions de francs à la péréquation intercantonale.
- Cette péréquation dépend directement de l'assiette fiscale cantonale (ici de l'évaluation des biens immobiliers). En d'autres termes, en réévaluant les biens immobiliers, le Conseil d'État augmente aussi la péréquation intercantonale versée à des cantons plus raisonnables en matière d'impôt!
- La comparaison proposée entre les biens mobiliers et immobiliers n'est pas plus recevable. Les biens immobiliers sont, eux, frappés d'un impôt spécial lors de la revente du bien. Il s'agit de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI). Ce type d'impôt n'existe pas à la revente de biens mobiliers, d'actions ou d'obligations par exemple.
- La propriété de son logement est encouragée comme une forme de prévoyance. À l'heure actuelle, c'est l'une des formes de prévoyance les plus sûres. C'est pour cette raison

« NOUS NE SOMMES PAS RÉFRACTAIRES À UN CHANGEMENT DE MÉTHODE D'ÉVALUATION DONT LE BUT SERAIT DE FAIRE DISPARAITRE LES ÉVENTUELLES INÉGALITÉS ENTRE PROPRIÉTAIRES. CETTE OPÉRATION DEVRA TOUTEFOIS RESTER NEUTRE FISCALEMENT; TOUTE AUTRE SOLUTION NOUS APPARAÎT INACCEPTABLE. »

que l'on peut retirer une partie de ses fonds de deuxième pilier pour devenir propriétaire. Le deuxième pilier étant exonéré d'impôt, il faut se demander si la part de celui-ci consacrée à l'acquisition de son logement ne devrait pas rester exonérée.

Nous ne sommes pas réfractaires à un changement de méthode d'évaluation dont le but serait de faire disparaître les éventuelles inégalités entre propriétaires. Cette opération devra toutefois rester neutre fiscalement; toute autre solution nous apparaît inacceptable.

Taux de capitalisation 2018 – valeurs fiscales des immeubles de rendement

Ne se limitant pas à la hausse des valeurs fiscales des appartements et des villas, le Conseil d'État a fixé les taux de capitalisation pour établir les valeurs fiscales 2018 des immeubles de rendement (ceux qui font l'objet de locations).

Notre association est extrêmement préoccupée par les conséquences négatives de l'évolution à la baisse des taux de capitalisation pour les propriétaires concernés.

Une brève analyse de l'évolution de ces taux permet de constater que ceux-ci n'ont cessé de diminuer depuis l'an 2000 (passage d'un taux unique à 8,5% à des taux différenciés compris entre 5,35% et 2,88% dès 2018). Mathématiquement, cette baisse se traduit par une augmentation des valeurs fiscales immobilières et, donc, par une hausse très importante de l'impôt sur la fortune.

Ce système trouvait une certaine logique lorsqu'il a été mis en place mais personne, en premier lieu ses concepteurs, n'aurait pu imaginer que les taux hypothécaires resteraient aussi durablement bas et influenceraient nettement à la hausse les prix de vente. Ainsi, un certain nombre de transactions ont une incidence exagérée sur la formation des taux de capitalisation de biens détenus par des familles.

Cela est particulièrement vrai pour les acquisitions faites par des propriétaires institutionnels exonérés d'impôt. Cela a créé une distorsion de marché. Notre proposition de retirer ou de pondérer ces transactions pour la formation des taux de capitalisation a été refusée. Nous le déplorons et continuerons à mener des actions afin que cette injustice soit réparée. ▲

« STOPPER LE MITAGE DU TERRITOIRE » : UNE INITIATIVE EXTRÊME, SUPERFLUE ET NUISIBLE

Nous sommes amenés à nous prononcer le 10 février 2019 sur l'initiative fédérale des Jeunes Verts « Stopper le mitage du territoire ». Derrière un titre enjôleur et plein de promesses se cache une initiative excessive et inadaptée à Genève: c'est pourquoi la Chambre genevoise immobilière appelle à voter NON.



Christophe Aumeunier

Jugé trop exigeant et contre-productif, ce texte de loi a été rejeté au Parlement

En juin dernier, le Conseil national s'était rallié au Conseil des États en décidant par 135 voix contre 33, et 22 abstentions, de rejeter ce texte jugé trop excessif.

Pour rappel, celui-ci prévoit notamment et littéralement que: « *La création de nouvelles zones à bâtir n'est admise que si une autre surface non imperméabilisée d'une taille au moins équivalente et d'une valeur de rendement agricole potentiellement comparable a été déclassée de la zone à bâtir.* »

En d'autres termes, toute nouvelle zone pourrait devenir constructible à condition qu'en compensation, une parcelle de taille équivalente redevienne inconstructible ailleurs.

Cette exigence est excessive, car en réalité la lutte contre le mitage est déjà effective, et ce depuis l'acceptation par le peuple, en 2013, de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Pour rappel, cette loi restreint la construction sur les territoires non constructibles. C'est un sévère calcul du besoin (essentiellement fonction de la démographie), dont les éléments doivent être justifiés à Berne, qui permet une planification à 15 ans. La LAT a imposé des mesures extrêmement fortes à mettre en place dans chacun de nos 26 cantons. Depuis 2013, l'ensemble des plans directeurs cantonaux ont été révisés ou sont en passe de l'être d'ici 2020. L'ampleur des mesures découlant de la révision de la LAT sont telles qu'il faudra quelques années avant que tous ses premiers effets ne soient mesurés.

Certains cantons ont dû dézoner des zones à bâtir, faute de pouvoir précisément définir l'utilisation qui allait en être faite dans les 15 ans à venir. Ces différentes étapes et actions sont lourdes et constituent déjà une première révolution. Peu conscients de ces réalités du terrain, les Jeunes Verts ont décidé d'ajouter une nouvelle couche de mesures radicales. Là encore, les besoins et problématiques propres à chaque canton ne sont absolument pas pris en compte, pas plus que les conséquences de cette initiative sur l'économie ou encore sur la mobilité.

Une initiative fédérale nuisible pour Genève

À Genève, le calcul du besoin de zone constructible imposé par Berne démontre que notre canton doit pouvoir, malgré une appréciation restrictive, déclasser des zones agricoles de manière mesurée. Il s'agit de faire face à la demande, notamment de logements. Pour satisfaire ces exigences, le Conseil d'État a proposé en septembre au Grand Conseil la première révision du Plan directeur cantonal 2030. Cette révision contient toujours des déclassements, certes mesurés, de terres agricoles. L'initiative proposée par les Jeunes Verts va clairement à l'encontre de notre Plan directeur cantonal. Elle porte atteinte à notre prospérité et à la lutte que nous menons contre la pénurie de logements.

Outre le fait que nous sommes un des pôles économiques les plus dynamiques de Suisse, Genève est également la ville la plus dense du pays. Nous n'avons pas attendu pour lutter contre le mitage. Les changements de gabarits en ville et les densités minimales en zones de développement sont, par exemple, des mesures totalement inconnues des autres villes suisses. ▲

Nous estimons cette initiative excessive et irresponsable.

Pour l'ensemble de ces raisons, il faut voter NON et faire voter NON à l'initiative fédérale « Stopper le mitage du territoire ».

L'INITIATIVE IN 161 DE L'ASLOCA TOTALEMENT INVALIDÉE

Suite au recours que nous avons déposé, le Tribunal fédéral conclut dans son arrêt du 25 octobre 2018: « Faute de satisfaire aux exigences de clarté et de densité normative, l'initiative en question doit être invalidée totalement. » Il s'agit d'une lourde défaite pour l'ASLOCA.

C'est une satisfaction de voir la Chambre parfaitement bien fondée dans sa démarche visant la défense des intérêts de ses membres. Notre motivation pour poursuivre nos actions et veiller en tout point au respect de la garantie de la propriété s'en trouve décuplée.

En substance, l'initiative, rédigée de toutes pièces, souhaitait imposer en zone de développement la réalisation de 80 % de logements locatifs, de 50 % de logements d'utilité publique et de 30 % de HBM. Elle prévoyait encore que 50 % de l'ensemble des logements soient réalisés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sans toutefois indiquer les modalités de ce transfert obligatoire entre le propriétaire privé et ces entités.

Le Tribunal fédéral a premièrement relevé la gravité de l'atteinte portée au droit constitutionnel de la propriété parce que l'initiative rend très difficile une utilisation du sol conforme à sa destination et supprime des attributs essentiels de la propriété, tels que les droits de la conserver, d'en jouir et de l'aliéner. L'admissibilité d'une atteinte aussi grave

impose, à tout le moins, que le texte de l'initiative satisfasse une exigence de clarté suffisante. Il est en effet indispensable de permettre au citoyen de se prononcer en connaissance de cause sur l'objet soumis au vote.

Le Tribunal fédéral considère que le texte n'est pas défini de manière suffisamment précise pour que la portée de l'initiative soit prévisible pour les électeurs.

Sur le fond et sur le plan politique, il est indispensable – contrairement à ce que souhaitait l'initiative – d'assurer la réalisation de logements en PPE en nombre suffisant en zone de développement. En effet, ce type de logement, meilleur marché, est à la portée de la classe moyenne genevoise qui trouverait à s'y loger de manière plus économique qu'en restant locataire (à CHF 6000 le m² en moyenne). Les Genevois ne s'y sont d'ailleurs pas trompés: ils sont des milliers à s'inscrire pour chaque nouveau projet de logements en PPE annoncé, formant ainsi des milliers de familles genevoises qui souhaitent devenir propriétaires. Or, seuls 30 % des logements construits en zone de développement ces trois dernières années sont des PPE. L'intérêt public commande donc de cesser de rationner ce type de biens.

Vous trouverez l'intégralité de notre communiqué de presse sur www.cgionline.ch ▲

Christophe Aumeunier

« SUR LE FOND ET SUR LE PLAN POLITIQUE, IL EST INDISPENSABLE – CONTRAIREMENT À CE QUE SOUHAITAIT L'INITIATIVE – D'ASSURER LA RÉALISATION DE LOGEMENTS EN PPE EN NOMBRE SUFFISANT EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT. »

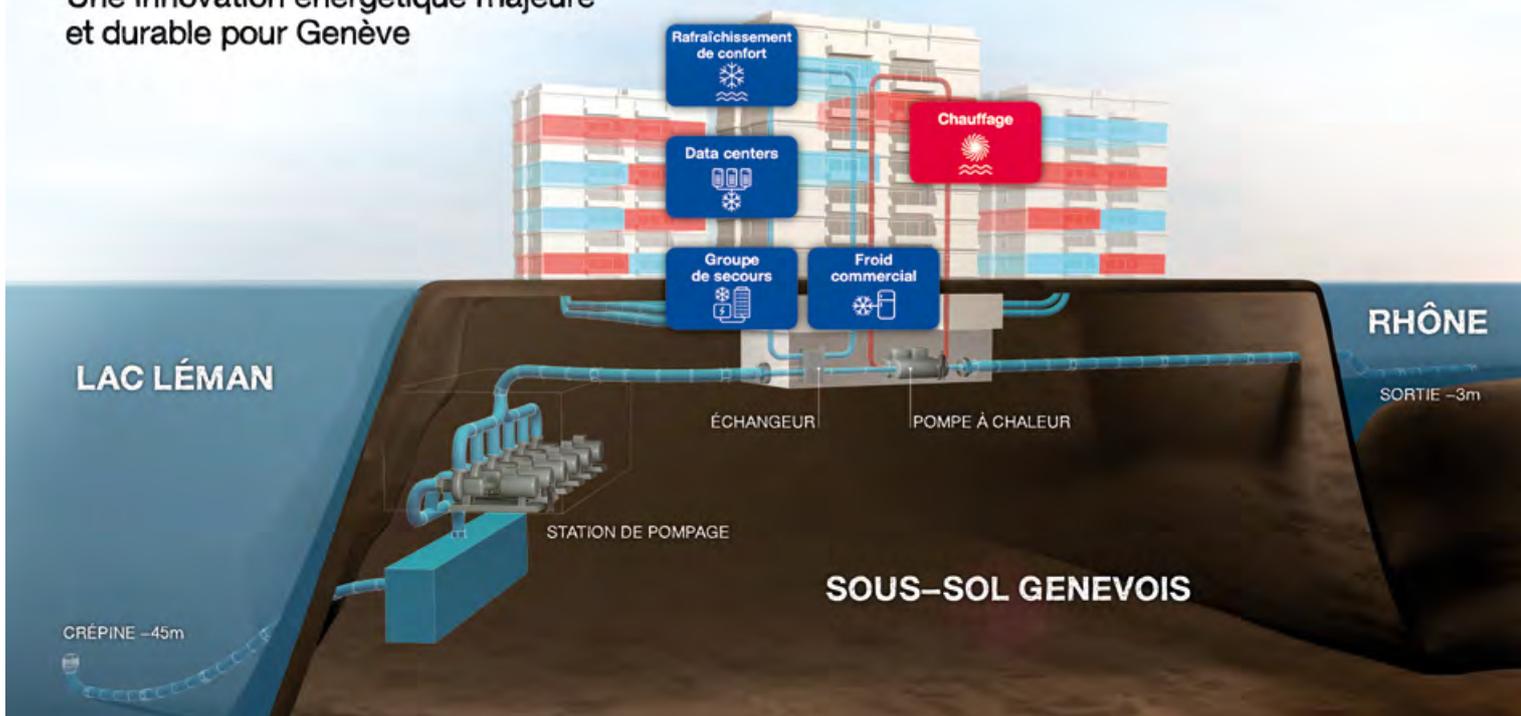


GENILAC: RAFRAÎCHIR ET CHAUFFER GENÈVE GRÂCE À L'EAU DU LAC LÉMAN

GeniLac est un réseau écologique de chaud et de froid. Il puise l'eau du lac Léman à 45 mètres de profondeur à une température de 7 degrés et l'utilise pour rafraîchir les bâtiments du centre-ville jusqu'à l'aéroport de Genève. En hiver, des pompes à chaleur sont ajoutées pour chauffer les bâtiments. L'eau est ensuite restituée à son milieu naturel.

GeniLac

Une innovation énergétique majeure et durable pour Genève



1. L'eau, pompée dans le lac à 45 mètres de profondeur, apporte sa fraîcheur naturelle pour refroidir les bâtiments.
2. Un réseau de conduites sous-lacustres, rattaché à la station de pompage, envoie cette eau vers un quartier de bâtiments interconnectés.
3. En été, le réseau fournit le froid nécessaire au rafraîchissement des espaces et des équipements industriels. En hiver, des pompes à chaleur s'ajoutent au système pour chauffer les bâtiments.
4. L'eau est restituée à son milieu naturel à une température proche du milieu ambiant.



GeniLac s'inspire du succès de Genève Lac Nations (GNL), un réseau qui rafraîchit les organisations internationales, les entreprises implantées dans les quartiers de Sécheron et des Nations, depuis 2009, grâce à l'eau du lac Léman. Avec ses 80 milliards de mètres cubes d'eau, le lac Léman est le plus grand lac alpin d'Europe. Il s'agit d'une ressource naturelle et locale. À 45 mètres de profondeur, le Léman conserve une température stable proche de 7 degrés tout au long de l'année.

« CE SYSTÈME PERMET DE RAFRAÎCHIR DES LOGEMENTS, MAIS AUSSI DES BUREAUX VOIRE DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES. »

Ce système permet de rafraîchir des logements, mais aussi des bureaux voire des installations industrielles.

GeniLac utilise 100% d'énergie renouvelable et locale pour fonctionner. Les émissions de CO₂ des bâtiments raccordés diminueront de 80% et leur facture d'électricité se réduira également.

En hiver, des pompes à chaleur (PAC) peuvent être utilisées pour chauffer les bâtiments. Ces PAC fonctionneront grâce à de l'électricité renouvelable, d'origine hydroélectrique.

Au terme de son parcours, l'eau est restituée à son milieu naturel à une température proche du milieu ambiant (3°C en hiver, 15°C en été).

Des travaux sont actuellement en cours pour construire GeniLac sur la commune du Grand-Saconnex. Afin de réduire l'impact sur la circulation et les nuisances, SIG a coordonné la pose de ces conduites avec les chantiers de la Route des Nations et de la Jonction autoroutière du Grand-Saconnex. À moyen terme, le réseau GeniLac s'étendra jusqu'à l'aéroport.

De plus, ce réseau de chaud et de froid a besoin d'une nouvelle station de pompage pour faire circuler l'eau jusqu'à la région de l'aéroport. Elle sera construite au Vengeron, sur la commune Pregny Chambésy. Même si elle sera installée près du lac, elle sera discrète et parfaitement intégrée dans son environnement. ▲

Véronique Tanerg

Des chauffages à distance écologiques

Le canton de Genève s'est fixé pour objectif de réduire sa dépendance aux énergies fossiles. C'est pourquoi les Services industriels de Genève développent des réseaux à distance de chaud et de froid écologiques.



SIG a développé plusieurs réseaux de chauffage et de refroidissement à distance. L'énergie provient du lac, comme c'est le cas pour GeniLac, mais aussi de la chaleur récupérée lors de l'incinération des déchets à l'usine des Cheneviers, de la géothermie ou encore du gaz, la moins polluante des énergies fossiles.

Les réseaux de chauffage à distance (CAD) remplacent les chaufferies individuelles. Fonctionnant comme un « chauffage central géant », ils peuvent approvisionner l'ensemble d'un quartier ou d'une commune. La chaleur est ensuite distribuée jusqu'aux immeubles par des conduites souterraines. Le système couvre ainsi les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire.

Avantages du raccordement à un CAD: plus d'espace disponible dans un bâtiment ou un immeuble grâce à la suppression de la citerne, de la chaudière et du brûleur. L'isolation thermique des conduites souterraines permet de limiter les pertes de chaleur.

L'un des réseaux de chauffage à distance de SIG valorise la chaleur produite par l'incinération des déchets à l'usine des Cheneviers. Il chauffe 8000 logements et plusieurs sites tertiaires du canton de Genève sur les communes d'Aire-la-Ville, de Bernex, de Confignon, d'Onex et de Lancy.

GARDER LES « YEUX ÉLECTRONIQUES » OUVERTS



Les dispositifs de surveillance vidéo d'aujourd'hui se veulent simples d'utilisation. Si l'installation et l'exploitation de ces caméras intelligentes ne posent que peu de problèmes, la protection des données et le raccordement de ces appareils s'avèrent un peu plus complexes.

Au cours des vingt dernières années, la vidéosurveillance s'est largement répandue, que ce soit dans les espaces publics, les transports en commun ou les magasins. Désormais, elle gagne aussi la sphère privée. L'« Internet des objets » promet à tout un chacun une surveillance simple et efficace de son domicile. Les caméras dernier cri au design soigné disposent d'une multitude de fonctions: commandes à distance, envoi d'images en direct ou d'alertes directement sur le smartphone de leur propriétaire... Grâce à l'intelligence artificielle, elles vont même désormais jusqu'à reconnaître des personnes, distinguer les animaux domestiques et détecter certaines actions ou mouvements inhabituels.



Tour d'horizon des produits sur le marché

La « Nest IQ », conçue par le fabricant américain Nest, illustre parfaitement ces nouvelles possibilités. Ce produit se décline en deux objets: l'un adapté à l'intérieur de la maison (prix: env. 370 francs) et l'autre pour l'extérieur (prix: env. 400 francs). Équipé d'un haut-parleur et d'un microphone, le dispositif partage 24h/24 un flux vidéo sur le smartphone de son propriétaire. Selon le fabricant, des algorithmes ont été spécialement développés pour permettre à la caméra d'identifier des personnes et de suivre leurs mouvements. Sur demande, il est également possible de programmer des notifications et des alertes, suivant différents scénarios prédéfinis: « Quelqu'un a réussi à s'introduire dans la cave » ou encore « Les enfants regardent encore la télévision ». Grâce à l'abonnement « Nest Aware » disponible séparément, les images enregistrées 24h/24 peuvent être stockées jusqu'à 30 jours consécutifs (prix: 30 francs par mois ou 300 francs par an).

« Arlo Pro 2 » de Netgear est un système vidéo sans fil qui transfère les images capturées à l'intérieur comme à l'extérieur via son propre réseau, pour autant que l'on soit équipé de la station Arlo. Il faut compter environ 490 francs pour un kit comprenant la station et deux caméras. Les images en résolution Full HD (1800p) sont stockées gratuitement jusqu'à sept jours dans le Cloud de Netgear. En règle générale, la caméra

« POUR POUVOIR SURVEILLER
DES TIERS À L'AIDE DE CAMÉRAS,
UNE JUSTIFICATION LÉGALE EST
INDISPENSABLE. »

n'enregistre que si elle détecte des bruits ou des mouvements inhabituels. Un abonnement payant permet toutefois un enregistrement permanent ainsi qu'une extension de la durée de stockage des images. Cet appareil peut être relié à Alexa, l'assistant vocal d'Amazon, ou à l'application «SmartThings» de Samsung. Le champ de vision de la lentille est de 130 degrés.

La caméra «Circle 2» développée par Logitech offre quant à elle un champ de vision de 180 degrés ainsi qu'une résolution Full HD. Garantissant également la reconnaissance de personnes, elle envoie un message dès qu'elle détecte des mouvements dans une zone d'activités qui peut avoir été préalablement définie par l'utilisateur. Ce service est proposé contre abonnement supplémentaire. Une application gratuite permet, depuis un smartphone, une tablette ou un ordinateur, de déclencher à distance une alarme ou de s'adresser directement à l'intrus via un haut-parleur. La vision nocturne de la caméra atteint une portée de 4,5 mètres. Un assortiment complet d'accessoires multiplie les possibilités offertes par la caméra: un support magnétique à 25 francs permet de fixer la caméra sur une gouttière, un châssis de porte ou d'autres surfaces métalliques. Comptez 70 francs pour une batterie rechargeable et 45 francs pour un support pour prises murales. Logitech, fabriquant dont le siège est situé en Suisse, accorde plus d'importance à la protection et à la sécurité des données que les sociétés américaines. Ainsi, les enregistrements sont diffusés dans le respect des protocoles de sécurité en vigueur et stockés pendant 24 heures dans un Cloud privé, auquel seul le propriétaire de la caméra a accès. Le cryptage est effectué au moyen d'une procédure à deux niveaux conforme à l'AES 256-bit.

Veiller à la protection des données

Les caméras de vidéosurveillance s'achètent et s'installent en un tour de main. Mais qu'en est-il du volet juridique? «Pour pouvoir surveiller des tiers à l'aide de caméras, une justification légale est indispensable», explique Bruno Baeriswyl, préposé à la protection des données du canton de Zurich. Ainsi, les personnes qui surveillent à certaines heures seulement des points névralgiques tels que l'entrée de leur maison peuvent se prévaloir d'un «intérêt privé prépondérant» en guise de motif justificatif. Selon le type et la durée de la surveillance, il y a lieu d'en informer les éventuels visiteurs. Cette obligation d'information ne s'applique toutefois pas aux propriétés privées. Si l'immeuble n'est pas accessible à des tiers par exemple, aucun affichage préventif n'est nécessaire. En revanche, si la zone surveillée est abondamment fréquentée, comme le hall d'entrée d'une maison mitoyenne, une signalisation s'impose. «Notons également que nous ne pouvons surveiller que notre propriété et non le domaine public», précise Monsieur Baeriswyl. Lors de l'installation de la caméra, il faudra donc veiller à ce qu'elle enregistre uniquement des images de son propre sol et qu'elle ne filme pas l'entrée de garage ou encore le terrain de jeux des voisins par exemple.

Tandis que les enregistrements de l'espace public doivent généralement être effacés à l'issue d'un certain laps de temps, il n'existe aucune restriction claire pour ce qui est de l'utilisation privée des prises de vue. «En principe, les vidéos capturées peuvent être conservées pendant tout le temps nécessaire à la réalisation de leur objectif», souligne Bruno Baeriswyl. Les enregistrements effectués avec une caméra anti-cambriolage doivent être effacés dès lors qu'est établie la certitude qu'aucun incident suspect n'a eu lieu. «Cela peut survenir au bout de 24 heures ou seulement quelques jours plus tard, lorsque le propriétaire rentre de vacances», ajoute monsieur Baeriswyl. Le préposé à la protection des données préconise la modération et le bon sens: «Dans certains cas, il peut être utile de mettre la chambre d'un enfant sous une surveillance qui s'inscrit en quelque sorte dans le prolongement de celle de l'ancien babyphone. Néanmoins, surveiller continuellement les enfants s'oppose à une éducation tendant vers la responsabilisation.»

Votre sécurité, ça nous regarde



DIALARME
ALARME - TELESURVEILLANCE - VIDEO

0848 803 803

Rue Blavignac, 10 - CH 1227 Carouge
www.dialarme.ch

Pour vos solutions de vidéosurveillance : la nouvelle caméra multifonctions 4G

- **Caméra 100% sans fil** (pas besoin de réseau informatique ni de raccordement au réseau électrique).
- **Entièrement autonome** au moyen d'un panneau solaire photovoltaïque ou batterie rechargeable.
- **Fonction interphone** avec le microphone et le haut-parleur intégrés, écoutez ce qui se passe ou parlez à votre proche.
- **Détection de mouvement** et enregistrement des événements, localement sur la carte Micro SD.
- **Fonction jour et nuit** haute résolution et vue grand angle 130°.
- **Fonction alarme** avec alerte sonore intégrée, et alerte en temps réel par notification push et email.



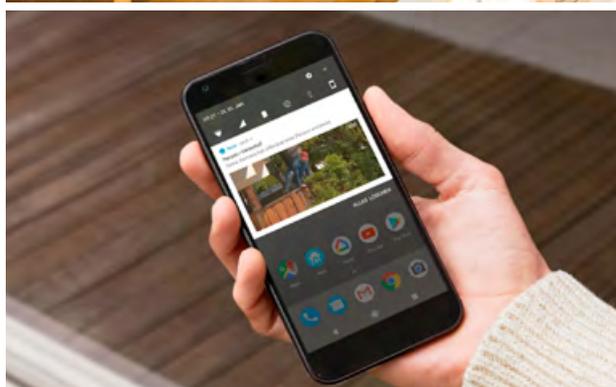
Appelez-nous pour un essai gratuit !

Un système de vidéosurveillance seul ne fait pas tout

Attention à ne pas surestimer l'utilité des caméras de vidéosurveillance! En effet, une caméra peut fournir les images d'un cambriolage mais difficilement l'empêcher. En complément et dans l'optique de protéger son domicile, des systèmes d'alarme plus élaborés peuvent identifier en amont les tentatives d'intrusions, notamment grâce à des capteurs de vibrations ou encore de bris de glace.

En parallèle, voici quelques recommandations simples pour sécuriser son logement:

- La protection mécanique de l'enveloppe des bâtiments constitue une première barrière. Elle consiste en des ferrures de portes et de fenêtres adéquates, des composants d'une classe de résistance adaptée et, parfois, des dispositifs de sécurité supplémentaires tels que des barreaux de fenêtres.
- Même la porte la plus solide n'est pas en mesure de vous protéger si elle n'est tout simplement pas fermée à clé. Il est donc important d'adopter les bons gestes en veillant à fermer systématiquement portes et fenêtres.
- Les boîtes aux lettres débordant de publicités ou les volets entièrement clos envoient le mauvais message: «il n'y a personne à la maison». Il vaut mieux simuler une présence, par exemple avec de la lumière, des bruits ou des mouvements fictifs.



Gare aux piratages

Comme tous les autres appareils relevant de l'«Internet des objets», les caméras de surveillance sans fil représentent une cible potentielle de choix pour les pirates informatiques. Faute d'un niveau de protection suffisant, les outils de surveillance peuvent produire l'effet inverse et laisser la porte ouverte à des personnes malveillantes. La «Cloud Cam», présentée par Amazon en 2017 aux États-Unis, en a d'ailleurs fait les frais: à peine un mois après l'introduction de la caméra sur le marché, le magazine spécialisé «Wired» a découvert une profonde faille de sécurité. Le réseau sans fil permettait en effet d'accéder à la caméra et de figer son image, laissant ainsi le champ libre aux éventuels cambrioleurs. Amazon a réagi en effectuant une mise à jour de sécurité et aucun autre défaut n'a été relevé sur la «Cloud Cam» à ce jour. ▲

MICHAEL STAUB

www.nest.com/ch/fr

www.logitech.com/fr-ch

www.digiguard-shop.ch

www.fr.netgear.ch



Ma maison solaire mon investissement durable à Genève



Le solaire pour toutes et tous à Genève

Pour plus d'informations sur
les installations photovoltaïques,
rendez-vous sur sig-mamaisonsolaire.ch



ÊTES-VOUS BIEN ARMÉ POUR REMPLIR VOTRE DÉCLARATION FISCALE 2018 ?

La CGI propose gratuitement à l'ensemble de ses membres un document intitulé «*Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois*». Les membres de la CGI recevront, en même temps que leur cotisation 2019, un exemplaire actualisé de ce document pour la déclaration fiscale 2018. Ils pourront alors profiter de cette aide pour économiser jusqu'à plusieurs milliers de francs d'impôts.



Gregory Boria

Qu'est-ce que ce document offre ?

Cette check-list est un outil pratique, simple et concis. Elle synthétise deux notices fiscales, éditées par l'Administration fiscale cantonale, qui présentent de manière exhaustive les possibilités pour le contribuable de porter en déduction certains types de frais immobiliers.

Comment utiliser le formulaire «*Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois*» ?

Ce document est accepté par l'Administration fiscale cantonale comme pièce justificative à la déclaration fiscale. Il doit donc être rempli et joint comme annexe lors de l'établissement de la déclaration fiscale 2018.

Ce formulaire permet dans un premier temps de déterminer si les frais immobiliers peuvent être considérés comme frais d'entretien déductibles ou non. Une fois cette étape réalisée, le montant déductible au titre de frais d'entretien effectifs est déterminé.

Ensuite, le montant de déduction forfaitaire accordée par l'Administration fiscale cantonale en fonction des caractéristiques du bien immobilier pourra être évalué. En comparant ce montant à la déduction de frais effectifs précédemment calculée à l'aide de la check-list, il sera facile d'identifier, puis de reporter le montant le plus élevé et ainsi de maximiser les déductions fiscales.

La simplicité et l'exhaustivité de ce formulaire en font un outil indispensable pour simplifier la tâche du contribuable.

Deux séances d'information

Deux dates au choix: **le 25 février et le 18 mars 2019**. Deux rendez-vous pour une même séance d'information, qui permettront au plus grand nombre de bénéficier de nos explications quant à l'usage de la check-list fiscale. Pour participer à l'une de ces manifestations, une inscription est obligatoire sur www.cgionline.ch. Les places étant limitées, la priorité sera donnée aux premiers inscrits. Pour rappel, ces séances sont gratuites pour nos membres (70 francs pour les non-membres). ▲

 Chambre genevoise immobilière Association des propriétaires Déclaration fiscale 2018 Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois Document pouvant être joint en annexe à la déclaration fiscale genevoise 2018. L'ajout des pièces justificatives 2018 des dépenses est facultatif.	
Données du contribuable	
N° de contribuable	_____
Nom et prénom du contribuable	_____
Nom et prénom du conjoint	_____
Adresse de situation de l'immeuble	_____
Code fiscal de la commune de l'immeuble	_____
Date de construction de l'immeuble	_____
Date d'occupation de l'immeuble	_____
Date d'achat de l'immeuble	_____
Définitions, notions importantes et références	
<p>Pratique Dumont : ancienne jurisprudence du Tribunal fédéral qui a été supprimée.</p> <p>Immeuble nouvellement acquis : Immeuble dont l'acquisition remonte à 5 ans ou moins.</p> <p>Dépenses de rénovation ou d'entretien : Il s'agit de dépenses qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble.</p> <p>Frais d'administration : Il ne peut s'agir que de dépenses effectives. Les indemnités pour travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles.</p> <p>Mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie : Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Ces frais sont déductibles à hauteur de 100%. Il reste plus de restrictions.</p> <p>Frais assimilables à des plus-values : Les frais d'occupation, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune et assimilables à des plus-values ne sont pas déductibles et viennent augmenter la valeur de l'immeuble.</p> <p>Documents utiles : La notice N°12011 éditée par l'Administration fiscale liste de façon exhaustive les différents types de dépenses et leur déductibilité. Ce document est complété par l'information N°1/2011.</p> <p>Type d'immeuble et nombre de formulaires à remplir : Pour les biens immobiliers occupés ou loués, un seul formulaire doit être complété. Pour les biens à la fois loués et occupés, deux formulaires sont à remplir.</p> <p>Périodicité des frais : Seuls des frais FACTURÉS durant l'année 2018 sont déductibles et peuvent être portés en déduction par le biais de ce formulaire.</p> <p>Depuis l'exercice fiscal 2019 : La nouvelle LPP et la suppression de la pratique Dumont sont entrées en vigueur. De même, l'impôt immobilier complémentaire est devenu déductible au niveau de l'impôt cantonal et communal.</p> <p>Les taux de déductions forfaitaires au niveau de l'impôt cantonal et communal sont identiques aux déductions forfaitaires fédérales, soit respectivement 10% et 20%. Enfin, les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des économies d'énergie sont pleinement déductibles sans aucune limitation.</p>	
Formulaire établi par la Chambre genevoise immobilière (CGI) - Association des propriétaires Rue de la Bâtonnerie 4 - CP 3041 - 1211 Genève 3 Tél. 022 715 02 00 - Fax 022 715 02 22 www.cgionline.ch - info@cgionline.ch © 2019 - CGI Tous droits de reproduction, même partielle, strictement réservés.	

À votre service

Si vous rencontrez des difficultés à compléter la check-list fiscale ou pour toute question en matière de fiscalité, CGI Conseils est là pour vous aider. Notre fiscaliste se tient à la disposition des membres de la CGI pour répondre gratuitement à leurs demandes (pour des questions simples) dans le cadre de la permanence téléphonique (tous les matins

de 8h30 à 11h30, tél. 022 715 02 10). Selon les cas ou la fréquence des questions, un mandat devra être envisagé, moyennant un tarif horaire de 160 francs HT pour les membres (190 francs HT pour les non-membres).

ATTENTION AU CONTRAT DE BAIL ET À L'AVIS DE FIXATION!

Malheureusement, beaucoup de propriétaires ignorent l'importance des formalités de début de bail (le contrat de bail et surtout l'avis de fixation du loyer initial) et la découvrent ultérieurement, en cours de bail, à leurs dépens.



Laure Meyer



L'avis de fixation du loyer initial est un document officiel qu'il est impératif d'utiliser en début de bail pour les logements afin que le loyer soit correctement fixé. En outre, la jurisprudence, en de nombreux arrêts, a permis de déterminer précisément la façon dont ce document doit être rempli. Il n'est en effet pas simple de le remplir, et si cela n'est pas fait correctement, la fixation du loyer peut être considérée comme nulle. Ce document doit par ailleurs impérativement être remis au locataire dans les trente jours qui suivent son entrée dans le logement. Si cela n'est pas fait, la même sanction s'appliquera. Il est donc préférable pour le propriétaire de garder une preuve de la date à laquelle il a remis ce document au locataire.

Par ailleurs, dans le contrat de bail lui-même, il conviendra de faire attention à certaines subtilités. En effet, si vous souhaitez conclure un contrat de bail de durée déterminée (c'est-à-dire qu'il prendra fin automatiquement à une date déterminée ou à la survenance d'un événement décrit dans le contrat de bail), cela devra être prévu de façon très claire dans le contrat, faute de quoi un Tribunal risque de considérer que le contrat de bail est de durée indéterminée et qu'il faut une résiliation pour qu'il prenne fin.

Les charges ou frais accessoires peuvent aussi comporter quelques difficultés pour les propriétaires qui ne seraient pas aguerris.

Enfin, il faut veiller à clairement indiquer qu'une garantie de loyer devra être versée par le locataire, faute de quoi il sera beaucoup plus difficile d'en exiger la constitution en cours de bail. À cet égard, il est relevé qu'il est interdit pour le bailleur

de conserver le montant de cette garantie de loyer sur son compte privé. En effet, la garantie devra être bloquée sur un compte spécial, au nom du locataire.

Beaucoup de propriétaires s'occupant eux-mêmes de ces formalités, souvent pour le seul bien qu'ils possèdent, sous-estiment l'importance de ces démarches. Ils ne se rendent pas compte qu'il est primordial de les accomplir correctement et

« L'AVIS DE FIXATION DU LOYER INITIAL EST UN DOCUMENT OFFICIEL QU'IL EST IMPÉRATIF D'UTILISER EN DÉBUT DE BAIL POUR LES LOGEMENTS AFIN QUE LE LOYER SOIT CORRECTEMENT FIXÉ. »

ne souhaitent pas dépenser d'argent pour faire vérifier leur contrat et avis de fixation. Nous nous permettons donc d'attirer votre attention sur les risques qui peuvent en découler. Les conséquences d'informalités dans le contrat de bail ou dans l'avis de fixation du loyer initial peuvent malheureusement être très lourdes. En effet, un très grand nombre de procédures judiciaires opposant bailleurs et locataires portent sur de tels cas, les bailleurs n'étant pas au courant de la législation et ne l'ayant pas respectée.

Nous ne pouvons dès lors qu'insister sur la nécessité de vous informer sur toutes ces formalités préalablement à la conclusion d'un contrat de bail. ▲

Plus d'informations

La CGI met à votre disposition différentes possibilités de vous renseigner. Il s'agit notamment de la permanence téléphonique gratuite tous les matins de 8h30 à 11h30 pour les membres, ainsi que d'un cours portant sur la conclusion du contrat de bail pour débutants en la matière, qui est dispensé deux fois par an, la prochaine fois étant le 4 février 2019. Les avocats de CGI Conseils peuvent par ailleurs vous aider dans la rédaction de votre contrat.



Anne Hiltbold

JURISPRUDENCES RÉCENTES

1 REQUÊTE EN FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER – PRESCRIPTION DE L'ACTION EN RESTITUTION DU TROP-PERÇU

La question de savoir s'il est toujours possible de demander la fixation judiciaire de son loyer pour cause d'informalité dans l'avis de fixation du loyer alors que le contrat de bail a été conclu il y a plus de dix ans a été longuement débattue en doctrine.

La Cour de Justice a rendu un arrêt le 3 septembre dernier à cet égard (ACJC/1170/2018), selon lequel une telle action en répétition de l'indu serait prescrite.

La Cour de Justice a établi que lorsqu'une telle requête est déposée, il s'agit d'un cumul de deux actions :

- Une action en constatation de la nullité du loyer et en fixation de celui-ci ;
- Une action en restitution du trop-perçu de loyer selon les règles de l'enrichissement illégitime.

La première action ne connaît aucune prescription, tandis que la seconde est régie par l'article 67 al.1 du Code des obligations, qui prévoit ce qui suit : « *L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit* ».

La question était donc de savoir quand intervenait la naissance du droit : au début du contrat de bail ou au paiement de chaque loyer.

La Cour de Justice a tranché en faveur de la première solution. Elle a ainsi estimé qu'« il convient de considérer la prétention en répétition de l'indu de l'appelante comme une prétention unique et non comme une succession de prétentions périodiques. Il y a ainsi lieu d'appliquer le délai de prescription absolu de 10 ans à l'ensemble de la prétention en enrichissement illégitime. »

En l'espèce, le contrat de bail avait été conclu le 12 avril 2005 et aucun avis de fixation du loyer initial n'avait été remis à la locataire. Celle-ci a finalement déposé son action en fixation judiciaire du loyer et en restitution du trop-perçu le 22 avril 2016. La Cour de justice a donc déclaré son action en restitution du trop-perçu prescrite. Il en découle que la locataire n'avait plus d'intérêt à agir en fixation judiciaire du loyer.

Aucun recours n'a été formé par-devant le Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt, de sorte qu'il est définitif. ▲



2 PUNAISES DE LIT

Dans un arrêt du 11 octobre 2018 (4A_395/2017), le Tribunal fédéral s'est positionné en matière de punaises de lit suite à un recours de la part d'une bailleresse contre un arrêt de la Cour de justice.

Cet arrêt considérait qu'une réduction de loyer de 100% devait être octroyée aux locataires entre le premier traitement et la disparition totale des punaises de lit puisqu'il s'agissait d'un défaut grave de la chose louée (en tenant aussi compte du fait que les locataires avaient deux fillettes de trois ans qui auraient pu avoir des irritations en touchant les produits de désinfestation), et que les frais de congélation des effets personnels des locataires devaient être mis à la charge de la bailleresse en application de l'article 259b CO (la congélation étant, selon la Cour, un moyen nécessaire pour faire disparaître les punaises).

C'est sur ces deux points principalement que la bailleresse a saisi le Tribunal fédéral.

Pour ce qui est de la réduction du loyer, le Tribunal fédéral a confirmé l'arrêt de la Cour de Justice. Il a en effet estimé qu'il s'agissait de fixer la réduction de loyer selon les règles de l'équité dans la mesure où le défaut s'est prolongé sur une longue période au cours de laquelle l'appartement a été infesté dans sa quasi-totalité. Par ailleurs, l'appartement a été désinfesté à trois reprises, à chaque fois au moyen de produits chimiques, soit des substances qui devaient rester sur place durant 30 jours sans être nettoyées, étant encore précisé que les locataires avaient deux enfants en bas âge. Les locataires avaient quitté l'appartement pendant toute la période considérée et en avaient retiré certaines de leurs affaires qui avaient fait l'objet de la congélation (notamment les matelas). Enfin, ils avaient dû subir un grand nombre de piqûres, ce qui constitue une atteinte à l'intégrité physique (même si l'on sait que ces piqûres ne véhiculent pas de maladies), voire psychique. Le Tribunal fédéral a donc considéré que la Cour de Justice n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en octroyant une réduction de 100% du loyer.

Il faut toutefois préciser qu'il s'agit d'une analyse au cas par cas, et que l'on ne peut donc inférer de cet arrêt que la présence de punaises de lit conduirait systématiquement à une telle réduction de loyer. La réduction devrait en effet être moindre si la présence des punaises est circonscrite à une partie du logement, si l'infestation dure moins longtemps ou s'il n'y a pas d'enfants en bas âge dans l'appartement.

La solution est plus favorable en ce qui concerne les frais de congélation. En effet, sur ce point le Tribunal fédéral a donné raison à la bailleresse dans la mesure où il a estimé que la congélation n'intervenait pas dans le but d'éliminer le défaut comme l'avait admis la Cour, mais qu'au contraire, l'infestation des objets était la conséquence et non la cause du défaut, de sorte que la congélation des effets personnels du locataire devait être considérée comme relevant de l'article 259e CO. Il s'agit donc d'un dommage du locataire qui ne doit être pris en charge par le bailleur que s'il a commis une faute.

La cause a donc été renvoyée à l'instance inférieure afin qu'elle détermine si la bailleresse a commis une faute ou si au contraire, elle a pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou y remédier (ce qui serait le cas dès l'instant où elle a pris toutes les mesures utiles). ▲



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

BIEN PROTÉGER SA FAMILLE



Un grand appartement, une voiture sûre, une prévoyance intelligente: les familles ont besoin d'une couverture complète dans les différentes phases de l'existence. Il est utile d'adapter cette couverture à chaque situation de la vie.

«Enfin trois», se disent beaucoup de jeunes parents. D'autres se réjouissent déjà pour la deuxième ou la troisième fois de vivre ce merveilleux moment. La population suisse ne cesse d'augmenter. Chaque année, 80 000 enfants viennent au monde en Suisse. Avec l'arrivée d'un enfant, les parents se posent de nouvelles questions. Quels sont les frais engendrés? Quelle est la voiture la plus pratique? Comment organiser la prévoyance? Et quelles sont les assurances désormais nécessaires? Les familles ont besoin d'une couverture complète dans chaque phase de l'existence. Il est important que cette couverture soit adaptée aux différentes situations de vie.

La valeur de la propriété augmente

A l'arrivée de leur premier enfant, de nombreuses familles emménagent dans un appartement plus grand, ou même dans un logement en propriété. Cela entraîne des achats supplémentaires comme, par exemple, des meubles d'enfant ou une poussette. Peut-être que le moment est également venu d'acheter une grande table pour toute la famille. Et bientôt le premier vélo ou la trottinette arrivent. Pour résumer, avec les enfants, la valeur de la propriété augmente. Afin d'éviter d'inutiles lacunes d'assurance, les parents devraient veiller à ce que leur assurance inventaire de ménage tienne toujours compte des récents changements.

Plus de place en voiture

Les jeunes parents remarquent rapidement que les choses changent également sur le plan de la mobilité – au plus tard au moment de l'achat du siège pour bébé. L'arrivée d'un bébé est souvent le moment de changer de voiture pour opter pour un modèle plus récent avec des standards de sécurité supérieurs. Pour que l'assurance ne pèse pas trop sur le budget, certains assureurs proposent des conditions spéciales pour les familles.

Une prévoyance intelligente

Assurer tout en épargnant: de nombreux parents souhaitent très tôt épargner de l'argent pour leurs enfants. Les assurances proposent même des produits d'épargne et d'assurance pour tous les budgets. Ces dernières protègent non seulement les enfants en intégralité, mais les économies réalisées permettent aussi plus tard de financer les études des enfants.

Les enfants peuvent, outre l'aspect de l'épargne, être assurés dès leur naissance contre les conséquences financières de l'invalidité. Si un enfant est malade et en incapacité de gain pour le reste de ses jours, les conséquences financières peuvent ainsi être couvertes.

Chaque famille a besoin d'une protection sur mesure. Il est important d'y penser suffisamment tôt. Votre conseiller à la clientèle vous y aidera volontiers. ▲


ZURICH[®]

www.zurich.ch



Modules de formation

JURIDIQUE

Modules de formation destinés aux employés de régies ainsi qu'à toute personne souhaitant se familiariser avec les notions élémentaires du droit du bail et de la PPE.

Renseignements et inscriptions:

www.cgiconseils.ch



Module 1	PPE	21 janvier 2019
Module 2	Conclusion du contrat de bail	4 février 2019
Module 3	État des lieux	25 février 2019
Module 4	Fin du contrat de bail	11 mars 2019
Module 5	Loyer	25 mars 2019
Module 6	Défaut de la chose louée	8 avril 2019
Module 7	Contentieux	29 avril 2019
Module 8	Procédure	13 mai 2019
Module 9	Courtage	27 mai 2019
Lieu	Horaire	Tarif
Centre de formation professionnelle de l'immobilier, rue de la Rôtisserie 4 Genève (1 ^{er} étage)	les lundis de 8h30 à 11h30	CHF 250.- par module (3 heures)

Décès de Monsieur Léonard Vernet

C'est avec émotion et avec une grande tristesse que nous vous faisons part du décès de Monsieur Léonard Vernet, membre de notre Comité et ancien Président de l'association.

Sa défense des intérêts de la propriété foncière a été constante et riche de suggestions pertinentes fondées sur de longues années de pratique pointue au sein de sa régie immobilière.

Les membres de notre Comité et l'ensemble des collaborateurs lui sont reconnaissants pour cet important engagement. Ils présentent à sa famille et à ses associés leurs très sincères condoléances et leur profonde sympathie.

MÊME SI LA TEMPÊTE DEVAIT SE LEVER EN 2019,
NOUS SERIONS TOUJOURS À VOS CÔTÉS.



MEILLEURS VŒUX 2019

UGi
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires