

# immoscope

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

— MAGAZINE 151 AVRIL 2019

## ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : LA CGI SE MOBILISE !

*Les bâtiments historiques de Genève*  
LE TEMPLE DE LA FUSTERIE

VOTATIONS POPULAIRES  
DU 19 MAI 2019



CGI

Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires

# 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)

## 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



# Editorial

## **Plus de PPE pour moins d'impôts!**

Le rationnement de PPE en zones de développement est contraire à l'intérêt public. En premier lieu, les milliers de familles genevoises qui souhaitent devenir propriétaires ont un droit constitutionnel à ce que cela soit rendu possible en préservant une part suffisante de PPE à réaliser dans la loi sur les zones de développement. En second lieu, c'est toute la société genevoise qui pâtit de l'exode de ces familles qui, faute de pouvoir accéder à la propriété dans le canton, s'expatrient sur Vaud et en France voisine. La perte sociologique est conséquente et les pertes fiscales sont abyssales à l'heure où les finances publiques reposent sur un nombre toujours plus restreint de contribuables: 20 % des contribuables paient plus de 70 % de l'impôt sur le revenu !

Le potentiel fiscal genevois est épuisé puisqu'il est, et de loin, le plus exploité de Suisse, selon une étude de l'Administration fédérale des finances du 1<sup>er</sup> décembre 2016. L'exode de contribuables conduit certains élus à vouloir introduire de nouvelles hausses d'impôts, littéralement insupportables. La fiscalité immobilière est mise sous pression et la CGI combat avec énergie toute hausse d'impôts.

La présence de l'État se veut toujours plus forte en zone de développement, zone dans laquelle, pour rappel, l'on construit le plus. À celle-ci s'ajoute une présence massive et croissante d'opérateurs publics: fondations immobilières de droit public, FPLC, CPEG... Ces entités ne contribuent pas directement aux recettes fiscales du canton, contrairement aux opérateurs privés. Nous assistons peu à peu à une véritable étatisation du sol.

C'est entre autres pour cette raison que la CGI a décidé en début d'année de soutenir le référendum, lancé par le PDC et le PLR, contre le projet de la gauche visant à modifier la loi instituant la Caisse de prévoyance de l'État de Genève. Le mécanisme proposé veut céder à la CPEG une très grande partie des terrains du PAV destinés au logement. La détention et l'exploitation des immeubles par la CPEG interdira, de fait, toute propriété privée, qu'il s'agisse de PPE ou d'immeubles locatifs.

Nous sommes résolument convaincus que la réponse à la pénurie de logements ne passera ni par une profusion de réglementations et de quotas liés aux contrôles de l'État, ni par des opérateurs urbains publics – qui ne construisent pas de PPE – n'ayant ni les structures, ni les moyens pour réaliser les logements dont les Genevois ont besoin. Plus encore, nous refusons de supporter les conséquences des pertes fiscales induites par une politique du logement mal orientée.

**PASCAL PÉTROZ**

**Président**

## sommaire

- 02** LE TEMPLE DE LA FUSTERIE
- 08** VOTATIONS POPULAIRES  
DU 19 MAI 2019
- 10** ÉCO21 IMMOBILIER
- 12** AMÉLIORER L'EFFICACITÉ  
ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS
- 14** ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ:  
LA CGI SE MOBILISE !
- 16** LA GESTION PPE: L'ART  
DE FÉDÉRER TOUTES LES VOIX
- 18** LA CHAMBRE SE DOTE  
D'UN NOUVEAU SITE INTERNET
- 21** PRÉSENCE À BERNE
- 22** JURISPRUDENCES  
RÉCENTES
- 25** AGENDA

## Impressum

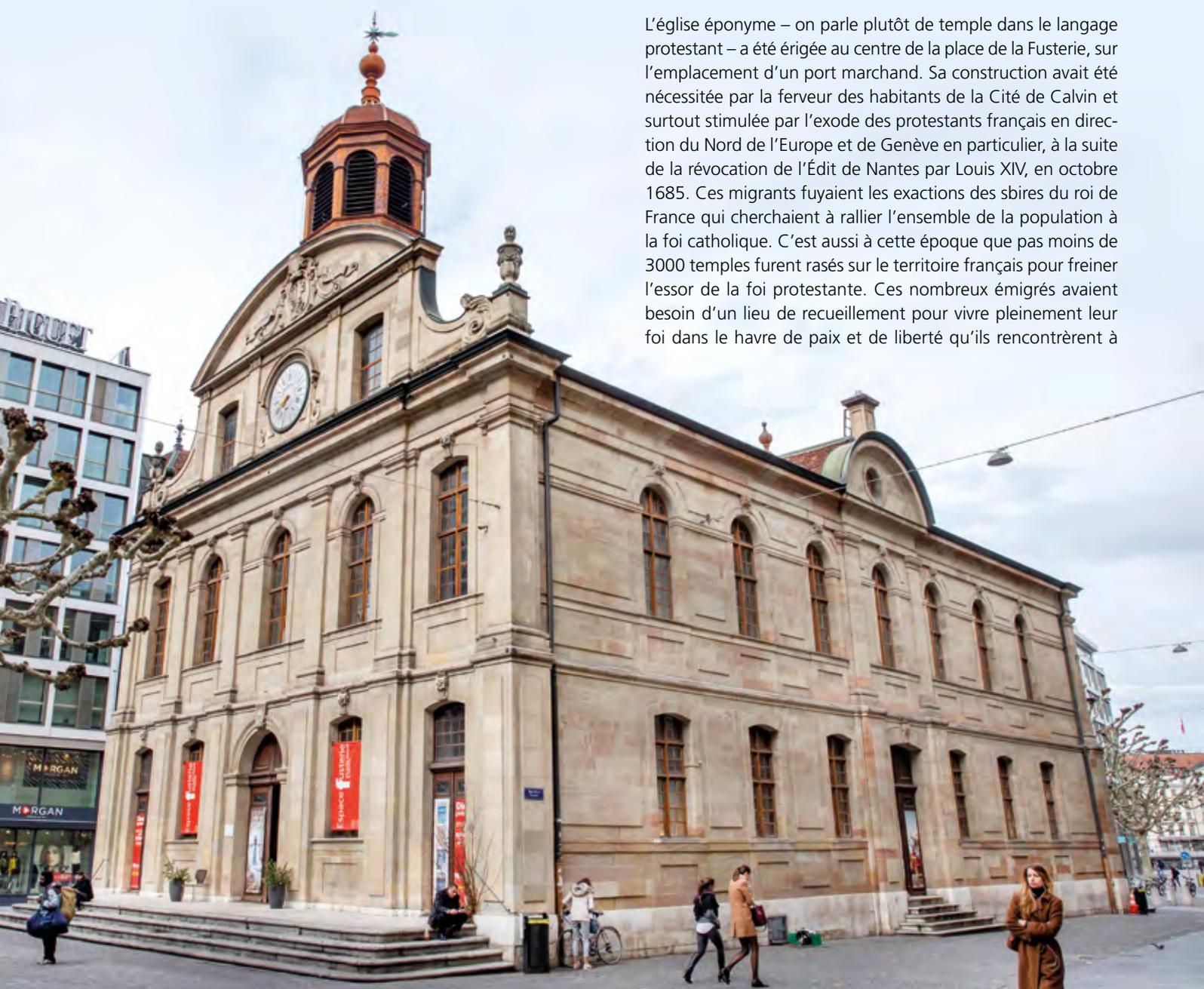
IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière  
Direction et administration: Chambre genevoise  
immobilière, rue de la Rôtisserie 4, CP 3344, 1211 Genève 3  
info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch  
Rédacteurs responsables: Anne Hiltbold et  
Christophe Aumeunier  
Responsable production 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

Le Temple de la Fusterie

# UN SOUVENIR VIVANT DE L'INTRANSIGEANCE FRANÇAISE

*La vocation du Temple de la Fusterie a bien changé depuis le début de XIX<sup>e</sup> siècle. À l'époque de sa construction, il fallait répondre à l'engouement des citoyens de Genève pour leur foi. L'évolution des habitudes de la population a depuis vidé les églises de leurs paroissiens. L'exode des habitants du centre-ville vers la périphérie de la cité, au profit des commerces, a modifié la mission du temple qui, inscrit au patrimoine national des bâtiments historiques, est à la veille de subir une rénovation d'envergure, estimée à 12,5 millions de francs.*

L'église éponyme – on parle plutôt de temple dans le langage protestant – a été érigée au centre de la place de la Fusterie, sur l'emplacement d'un port marchand. Sa construction avait été nécessitée par la ferveur des habitants de la Cité de Calvin et surtout stimulée par l'exode des protestants français en direction du Nord de l'Europe et de Genève en particulier, à la suite de la révocation de l'Édit de Nantes par Louis XIV, en octobre 1685. Ces migrants fuyaient les exactions des sbires du roi de France qui cherchaient à rallier l'ensemble de la population à la foi catholique. C'est aussi à cette époque que pas moins de 3000 temples furent rasés sur le territoire français pour freiner l'essor de la foi protestante. Ces nombreux émigrés avaient besoin d'un lieu de recueillement pour vivre pleinement leur foi dans le havre de paix et de liberté qu'ils rencontrèrent à



« *TYPIQUE DE LA PENSÉE CALVINISTE ET DE L'ARCHITECTURE GENEVOISE DE L'ÉPOQUE, LE TEMPLE NEUF, AINSI DÉNOMMÉ AU MOMENT DE SA CONSTRUCTION, PRÉSENTE UNE FAÇADE DE STYLE BAROQUE.* »

LES PROTESTANTS DE 1985 A LA MEMOIRE DE TOUS LES PERSECUTES POUR LEUR FOI, EN CET ANNIVERSAIRE DE LA REVOCATION DE L'EDIT DE NANTES (1685).  
C'EST POUR DONNER AUX HUGUENOTS DU REFUGE UN LIEU OU ILS PUISSENT SE RASSEMBLER QUE CET EDIFICE A ETE CONSTRUIT PAR LA REPUBLIQUE DE GENEVE EN 1714.



Genève. C'est pour cette raison que certains émirent l'idée d'ériger une nouvelle église dans la Cité de Calvin. En 1708, le Conseil des Deux Cents décida de bâtir un nouveau lieu de culte pour réaliser ce vœu.

### *Une architecture typique de la ferveur protestante*

Le temple de la Fusterie fut le premier lieu de culte protestant érigé dans l'enceinte de la ville de Genève. Sa construction fut financée grâce à un legs du banquier genevois Jean-Antoine Lullin, par la Seigneurie et par la vente ou la location des places sur les bancs de l'église. C'est l'architecte français Jean Venne, originaire de la ville de Sommières, dans le Gard, qui

établit les plans. Il construisit l'édifice entre 1713 et 1715, sur la base des plans d'un temple qui avait été érigé à Charenton en 1607, puis rasé en 1685 à l'issue de la révocation de l'Édit de Nantes. Tout comme bon nombre des ouvriers qui bâtirent le temple de la Fusterie, Jean Venne était un réfugié huguenot.

Typique de la pensée calviniste et de l'architecture genevoise de l'époque, le Temple neuf, ainsi dénommé au moment de sa construction, présente une façade de style baroque. Érigé sur un soubassement en roche formant un rectangle de 30 mètres par 18 et des façades en molasse, le temple est coiffé d'un dôme rectangulaire monumental. Les façades sont percées de six portes en bois, dont trois donnent sur la face méridionale qui est surmontée d'une imposante horloge et d'un modeste clocheton en bois recouvert d'un bardage métallique.

# N. BRIGHENTI S.A.

## vosre spécialiste en matière de vidange

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



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



La galerie qui fait tout le tour de l'église est supportée par seize colonnes montées sur des socles en roche. Une deuxième série de seize colonnes, situées au niveau de la galerie dans le prolongement des premières, soutient la toiture du bâtiment.

Construite de sorte que le prêche du pasteur soit entendu par tous les paroissiens, la chaire était très avancée et au centre de l'espace consacré au culte. L'installation du premier orgue se fit en 1763. Celui-ci fut remplacé en 1834 par un nouvel orgue construit par un certain Silvestre Walpen, puis, en 1977, par un troisième orgue, dû à Pascal Quoirin.

### *Un port comme embase aux fondations*

Le temple a été construit sur un emplacement qui, jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle, servit de port aux marchands et ouvriers du bois de la ville, les fustiers. Ses fondations reposent sur un maillage fait de poutres en bois, qui, au moment de l'édification, se trouvaient immergées. Les sondages en puits effectués récemment ont révélé que ce maillage s'est intégralement décomposé. Des études ont démontré que la nappe superficielle s'était abaissée à un point tel qu'au contact de l'air, le

dispositif de poutres s'était littéralement volatilisé. « Ses fondations ne reposent dès lors plus que sur 50 % de sa surface », note Christian Foehr, architecte mandaté pour sa rénovation d'envergure par la Fondation pour la conservation des temples genevois construits avant 1907. Les mesures effectuées dès les années 60 et 80, ainsi que récemment, ont permis de constater que les fondations du temple s'enfoncent inéluctablement d'environ 1,5 millimètre par année probablement depuis une époque proche de sa réalisation en 1714.

En observant l'aspect extérieur du bâtiment, on peut apercevoir les outrages du temps qui ont aussi laissé des marques tangibles sur les façades. Par endroits, les pierres de molasse d'origine ont subi les attaques des intempéries, ce qui nécessite de retailler et de remplacer quelques-unes d'entre elles, mais surtout de refaire leur jointoiement.

*« LES PREMIERS TRAVAUX DE RÉNOVATION DEVRAIENT POUVOIR COMMENCER D'ICI LA FIN DE CETTE ANNÉE OU AU DÉBUT DE 2020. »*

### *Plusieurs phases de rénovation*

Les archives montrent que le bâtiment a connu plusieurs phases de travaux depuis sa construction. Les principales ont été réalisées en 1828 et 1829 (réparation et remise à neuf du clocher), entre 1856 et 1860 (restauration du temple), en 1910 (rénovation et transformation du temple, construction d'une sacristie, d'une loge de concierge et d'une salle de paroisse) et en 1975 pour les dernières (rénovation de Francis Schenk).

Après avoir déjà fait par le passé l'objet de rénovations plus ou moins lourdes, le temple va subir une rénovation basée sur une véritable vision de la qualité de ce témoin de la période de l'immigration des protestants français en Suisse. Elle a été élaborée, non seulement pour préserver son intégrité, mais aussi pour lui conférer une vocation moderne, en faveur de la communauté genevoise.

### *Une rénovation de fond en comble*

L'architecte Christian Foehr, qui avait déjà été mandaté pour la restauration du temple de Chêne-Bougeries, a relevé ce défi fin 2011. Il ne mesura pas d'emblée l'ampleur de la tâche ni les obstacles qui l'attendaient. Son premier constat fut que l'édifice était construit sur un terrain très meuble constitué de plusieurs strates de limons lacustres non consolidés, ainsi que d'une nappe superficielle affleurant à 2 mètres sous la surface de la place, avec une amplitude de variation de 40 centimètres suivant le régime pluvial qui marque la région. Sans compter qu'en raison de la structure qui soutenait le bâtiment, celui-ci présentait une différence de niveau de 24 centimètres entre ses deux angles extrêmes du soubassement, le plus bas se trouvant du côté du lac: un signe évident de son manque de stabilité. Les premiers travaux de rénovation devraient pouvoir commencer d'ici la fin de cette année ou au début de 2020. ▲



Christian Foehr

## UN TÉMOIN ARCHITECTURAL D'IMPORTANCE NATIONALE À SAUVEGARDER

Dans son projet de restauration du temple, Christian Foehr est arrivé très vite à la conclusion que seul un renforcement des fondations était en mesure d'assurer à long terme la survie de l'édifice. Pour le confort des usagers du temple, il était aussi nécessaire de se pencher sur le bilan énergétique du bâtiment pour l'améliorer et garantir une exploitation financièrement acceptable.

Les larges fenêtres donnant sur le rez-de-chaussée seront restaurées afin de réduire les déperditions de chaleur. Celles situées au niveau de la galerie seront doublées par un second rang de fenêtres. Le dôme du couvrement de la nef sera doté d'une couche d'isolation en laine de lin de 20 centimètres

d'épaisseur. « Traditionnellement, le lin a toujours été utilisé, car il a un effet répulsif pour les acariens et la vermine. Il est aussi très perméable à la vapeur ». Enfin, la charpente fera, elle aussi, l'objet d'une restauration dans les règles de l'art.

*« IL ÉTAIT AUSSI NÉCESSAIRE  
DE SE PENCHER SUR LE BILAN  
ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT POUR  
L'AMÉLIORER ET GARANTIR UNE  
EXPLOITATION FINANCIÈREMENT  
ACCEPTABLE. »*

Attaqués par la rouille, les tuyaux de l'ancien système de chauffage au sol avaient nécessité d'installer provisoirement des radiateurs pas très esthétiques. Ceux-ci seront remplacés par une nouvelle natte de serpentins en basse température inoxydables englobée dans le sol et raccordée à une nouvelle chaudière au gaz à condensation plus soucieuse de l'environnement. De plus, un système de récupération de chaleur placé dans le haut du bâtiment ainsi qu'une pompe à chaleur réduiront la consommation énergétique du nouveau temple. « Tout cela permettra d'économiser 50 % des frais de chauffage », se réjouit Christian Foehr. L'aspect esthétique sera fortement amélioré avec la suppression des radiateurs, mais aussi par le remplacement du sas d'entrée vitré. Les vastes et lourdes portes d'entrée et latérales seront conservées, mais motorisées pour répondre aux impératifs de sécurité en cas d'incendie.

La plus grande amélioration du bâtiment réside dans la construction de locaux au sous-sol, qui permettront d'accueillir une zone de stockage, des salles de réunion ainsi que des sanitaires pour les visiteurs et des loges destinées aux artistes qui viennent présenter leurs performances. « Le radier qui passera sous les fondations sera disposé sur une isolation en verre cellulaire recyclé, ce qui permettra d'optimiser l'isolation thermique tout en garantissant le drainage », précise Christian Foehr. ▲



**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



Blaise Menu

## **UNE RÉNOVATION VISANT À RÉORIENTER LA VOCATION TRADITIONNELLE DU TEMPLE**

Pour Blaise Menu, pasteur au sein de l'équipe en charge des activités et des importants travaux qui se déroulent au temple de la Fusterie et modérateur de la Compagnie des pasteurs et des diacres de la Cité de Calvin, la rénovation et la restauration des lieux constituent un engagement très prenant. Ces travaux s'inscrivent dans une réflexion qui s'articule autour de trois axes fondamentaux : l'aspect patrimonial, les considérations énergétiques et l'usage qui incombe au bâtiment. Cet engagement est dans la continuité des expériences collectées au cours des plus de dix ans d'existence du projet « Espace Fusterie », qui a démarré ses activités au printemps 2008, après l'expérience œcuménique de Taizé, fin 2007, à Palexpo.

« Ces dix années nous incitent à les prolonger dans un lieu magnifié, dans un lieu enfin adapté à la polyvalence et à l'articulation d'activités tournant autour du cultuel et du culturel, souligne Blaise Menu, car on ne pouvait plus continuer à les envisager plus longtemps comme jusqu'ici. » Pourtant, comme il le souligne, avec plus d'un an de retard dans l'avancement du projet, les aléas des travaux préparatifs à sa restauration sont venus chambouler la donne. Il a fallu se rabattre sur une ouverture ponctuelle, en équipe réduite. Quoi qu'il en soit, après les travaux, ce lieu restera ouvert autant que possible avec un calendrier de manifestations plus étoffé. « Nous ne voulons pas que l'Espace Fusterie se réduise à une part réservée, seulement spirituelle ou seulement culturelle, mais reste ouvert à sa vocation publique et diversifiée. Nous désirons continuer cette expérience dans un écrin magnifique, car elle a fait ses preuves. Nous n'avons pas l'ambition d'en faire une salle assignée à un seul genre, ce lieu permettant d'accueillir aussi bien du jazz que de la musique classique, des célébrations que des conférences ou encore, à certaines conditions, du théâtre », indique Blaise Menu pour expliquer sa vision de l'avenir. « L'essentiel est que sa restauration lui rende sa qualité. Cela ne pouvait être fait qu'à la condition d'y avoir des locaux d'usage appropriés », poursuit-il. Il a tout de suite été clair que ce qui devait être entrepris ici devait être exemplaire, mais que nous devrions aussi faire des choix qui passent par une pesée des intérêts entre sa rénovation et son usage réel et assumé. » ▲

## **L'ORCHESTRE ST-PIERRE – FUSTERIE SE CHERCHE UN AVENIR**

Fondé en 1924, l'orchestre classique composé d'une quarantaine de musiciens de tous âges, venant des quatre coins du canton et de milieux très variés, se réunit chaque semaine pour le plaisir de faire de la musique. Le plus ancien orchestre d'amateurs du canton fonctionne sous la forme d'une association de bénévoles constamment à la recherche de soutiens. D'abord pour trouver les fonds qui lui permettent de financer ses activités, mais aussi pour payer la location de certaines des salles où il se produit.

La disponibilité des salles de répétition et de concert constitue une préoccupation récurrente. « On vient de nous annoncer qu'en raison de travaux que devait subir un local que nous pouvions utiliser pour nos répétitions au Bourg-de-Four, celui-ci ne pourrait plus nous accueillir pendant une année et que rien ne nous garantissait de pouvoir de nouveau en bénéficier à l'issue des travaux », déplore Carole Seum, membre du comité.



Carole Seum et Anne-Lise Wuarin

Le temple des rues Basses a longtemps été un endroit où l'orchestre donnait des concerts. « J'aimais bien jouer à la Fusterie », se remémore-t-elle. L'acoustique y était excellente. » Les invitations à s'y produire n'ont pas été réitérées depuis plusieurs années. Avec sa collègue flûtiste et membre du comité Anne-Lise Wuarin, elle espère que cela va changer après les travaux de rénovation.

Aujourd'hui, c'est à la cathédrale Saint-Pierre, dans les églises du Grand-Lancy et de Puplinge ainsi qu'à la salle Frank Martin que les concerts se déroulent le plus souvent ; et aussi parfois dans des lieux insolites, comme ce fut le cas en décembre 2015 au Théâtre du Loup pour un mémorable bal masqué et costumé. Le répertoire de l'orchestre est varié : symphonies classiques, œuvres de compositeurs locaux, opéra, opérettes, valses, rien ne semble le rebuter.

Le plus grand défi de cette année concerne la Fête de la musique, lorsque l'Orchestre sera renforcé par les membres de l'orchestre Juventuti, essentiellement constitué de jeunes avec qui il interprétera la quatrième symphonie de Bruckner. Ce concert regroupera au total plus de 80 musiciens. ▲



Yvonne Berney

## ***UNE PASSION QUI LA PROPULSE BOUQUINISTE SUR LE PARVIS DU TEMPLE***

Quand on se rend sur le parvis du temple de la Fusterie, on ne peut pas passer à côté des stands des différents marchés qui s'y tiennent en alternance selon les jours de la semaine. Le mardi et le vendredi, c'est au tour des bouquinistes d'y installer leurs tréteaux. L'initiative de déballage des marchands de livres sur la place de la Fusterie revient à Yvonne Berney, secrétaire de longue date de l'Association du Marché aux puces de Genève à laquelle sont rattachés les commerçants du Marché des bouquinistes. Comparé au secteur qui occupe la Plaine de Plainpalais, celui des rues Basses est plus intimiste. Le jour dédié au commerce de livres d'occasion, on y rencontre une quinzaine de marchands quand le beau temps est de la partie. Fidèle au poste bien qu'ayant déjà atteint l'âge de la retraite, Yvonne Berney continue le métier de bouquiniste par passion. Elle déplore pourtant que la situation soit différente pour les jeunes qui doivent y être présents durant de longues journées pour pouvoir vivre de leur métier. « Les temps sont durs, car les gens lisent de moins en moins de livres », constate-t-elle.

« À la Fusterie, on rencontre plus de gens très intéressés qui marchandent moins que sur la Plaine, où il s'agit surtout de badauds qui flânent le long des stands », explique-t-elle. L'ambiance est plus agréable dans les rues Basses, en particulier entre midi et deux heures, quand les employés prennent leur pause du déjeuner en flânant, un sandwich à la main. Ce sont surtout des collectionneurs de livres et de bandes dessinées – sa spécialité – qui viennent s'attarder autour de son étal. « Il faut proposer tous les genres de littérature, y compris les livres de poche et les grands classiques, lâche-t-elle. On y rencontre toujours des amateurs de bandes dessinées, même si l'intérêt pour ce genre s'avère moins important parmi les jeunes. » ▲



**swisscaution**

N°1 POUR LA GARANTIE DE LOYER SANS DÉPÔT BANCAIRE

**N° 1 de la garantie de loyer sans dépôt bancaire en Suisse**

La garantie de loyer SwissCaution pour un **bail d'habitation et commercial** est aussi sûre qu'un dépôt bancaire avec une meilleure qualité et rapidité de service.

0848 001 848

swisscaution.ch

# VOTATIONS POPULAIRES DU 19 MAI 2019

## LOIS MODIFIANT LA LOI INSTITUANT LA CAISSE DE PRÉVOYANCE DE L'ÉTAT DE GENÈVE (CPEG)

*Nous sommes appelés à nous prononcer le 19 mai 2019 sur deux projets de lois concurrents qui traitent de la CPEG ainsi que sur la question subsidiaire pour départager ces deux sujets.*



Christophe Aumeunier

Le premier texte (L 12228) est issu de députés proches de l'ASLOCA. Nous vous avons invités à signer le référendum à son encontre qui a heureusement abouti et donne lieu à la votation. Nous nous opposons à ce texte car il comporte un risque de hausse d'impôt. En effet, les faiblesses structurelles de la caisse ne sont pas corrigées et laissent craindre de nouveaux assainissements; après une recapitalisation partielle en 2014, le contribuable est à nouveau sollicité à hauteur de plusieurs milliards (3,5 selon le rapport du Grand Conseil). En cas de nouveaux assainissements, nous serions, nous, propriétaires, les premières cibles de hausses fiscales.

L'étatisation du sol nous pousse également à vous encourager à refuser résolument cette loi.

Le mécanisme proposé veut céder à la CPEG une très grande partie des terrains du PAV destinés au logement (exception faite des HBM, qui seront détenus par des fondations immobilières de droit public). La détention et l'exploitation des immeubles par la CPEG interdira, de fait, toute propriété privée d'immeubles locatifs ou en PPE. En conséquence, cette loi porte une atteinte grave à la propriété privée (ou quasi-propriété d'immeubles locatifs en droit de superficie) et elle empêche l'accession à la propriété en excluant toute forme de PPE.

Le second texte (L 12404) déposé par le Conseil d'État pour assainir la CPEG ne fait pas l'objet d'une recommandation de vote de notre part, car il concerne effectivement essentiellement la CPEG et comporte des mesures d'assainissement structurelles. Cette loi implique des efforts conjoints de l'État en sa qualité d'employeur, ainsi que de la fonction publique, grande bénéficiaire d'une nouvelle recapitalisation. Il offre une réforme structurelle avec le passage au système de primauté des cotisations, ainsi qu'une répartition plus équitable des cotisations, la part de l'employé passant de 33,3 % à 42 %, celle de l'employeur de 66,7 % à 58 %.

Ainsi, pour répondre à la question subsidiaire, nous proposons de préférer ce dernier texte déposé par le Conseil d'État.

Malheureusement, cette votation du 19 mai 2019 ne clôturera pas cette saga de l'assainissement de la CPEG puisque les auteurs du texte que nous combattons (L 12228) ont poussé l'entêtement jusqu'à maintenir et obtenir du Grand Conseil le vote de leur initiative populaire. Son texte est quasi identique à celui de leur loi et prévoit, exactement dans les mêmes conditions, l'octroi à la CPEG de la plupart des terrains du PAV dévolus au logement. Grâce à un second référendum, nous nous prononcerons encore une fois sur cette question en novembre 2019. ▲

### En résumé

#### La CGI recommande :

- Le refus de la loi (L 12228) « financement de la CPEG »
- Ne se prononce pas sur la loi (L12404) « modifiant la loi instituant la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (LCPEG) »
- Le choix de la loi (L 12404) pour répondre à la question subsidiaire.



# VOTATIONS POPULAIRES DU 19 MAI 2019

## LOI MODIFIANT LA LOI SUR L'IMPOSITION DES PERSONNES MORALES (RFFA)



*Nous sommes appelés à nous prononcer le 19 mai 2019 sur la réforme de l'imposition des personnes morales au niveau fédéral et cantonal. La Suisse a décidé de supprimer les conditions fiscales avantageuses qu'elle accorde à certaines sociétés essentiellement actives à l'étranger.*



**Christophe Aumeunier**

Cette réforme s'accompagne de mesures sociales importantes. Il s'agit du financement de l'AVS au niveau fédéral ainsi que de l'augmentation significative des subsides d'assurance-maladie et de la création de places de crèche au niveau cantonal.

Nous considérons que cette réforme est essentielle pour notre pays et pour Genève et nous recommandons de l'accepter. Il en va simplement du maintien de notre prospérité, de l'emploi mais aussi des valeurs immobilières qui sont les nôtres. Ce n'est que dans un pays et un canton économiquement dynamiques que les propriétaires bailleurs loueront correctement leurs biens et que les propriétaires individuels verront la valeur de leur patrimoine être protégée et augmenter. Les sociétés immobilières verront, elles, leur imposition directement diminuer. Dans une situation concurrentielle accrue au niveau international et local, il est essentiel d'être compétitif aussi au niveau fiscal.

Le canton de Vaud a déjà décidé un taux d'imposition de 13,79 %, le taux de la loi genevoise d'application qui nous est soumise est de 13,99 %. C'est à notre avis la limite supérieure pour éviter l'exode d'entreprises actives à Genève.

Avec ce nouveau taux, les entreprises internationales qui bénéficient d'un statut spécial verront leur charge fiscale augmenter. Cela génèrera des recettes supplémentaires de l'ordre de 345 millions pour le canton. Les entreprises locales verront leur taux d'imposition passer de 24,2 % à 13,99 %. À notre avis, l'économie en sera d'autant dynamisée et nous rejoignons en cela l'avis du Conseil d'État, qui pense que le manque à gagner fiscal qui en résultera immédiatement sera ensuite résorbé. La diminution fiscale incitera à l'investissement et à la création d'emplois.

**« DANS UNE SITUATION  
CONCURRENTIELLE ACCRUE  
AU NIVEAU INTERNATIONAL  
ET LOCAL, IL EST ESSENTIEL  
D'ÊTRE COMPÉTITIF AUSSI  
AU NIVEAU FISCAL. »**

Les personnes physiques bénéficieront elles aussi de cette réforme avec un financement de l'AVS au niveau fédéral et l'augmentation des subsides d'assurance maladie au niveau cantonal. Mais le canton ne s'arrêtera pas là; il s'engage à créer 533 places d'accueil supplémentaires pour la petite enfance afin de lutter contre la pénurie de places de crèche.

Convaincue qu'elle profite aux propriétaires de notre pays et plus particulièrement de Genève, la CGI prend position en faveur de cette réforme fiscale.

Notre politique fiscale ne dévie pas d'un pouce, nous saluons cette indispensable baisse de la fiscalité et nous œuvrerons résolument dans le même sens pour la fiscalité immobilière, dont il n'est évidemment pas question qu'elle augmente. ▲

# ÉCO21 IMMOBILIER

## UN NOUVEAU PLAN D'ACTION POUR LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

*SIG et l'État de Genève proposent depuis le début de l'année, un accompagnement sur-mesure pour les acteurs de l'immobilier. Découvrez les détails du nouveau programme avec Nicolas Velebit, Responsable du plan éco21-immobilier.*

ANNE-CLAUDE STEINER MELLOTT

### **Vous proposez un nouveau plan d'actions pour les acteurs de l'immobilier. Quels sont les bénéfices de ce nouvel accompagnement ?**

**Nicolas Velebit:** Une gestion énergétique efficiente et durable d'un parc immobilier prend du temps. Aussi, nous avons voulu venir en aide aux régies et aux propriétaires immobiliers possédant plusieurs bâtiments. En collaboration avec le Canton, nous leur proposons un accompagnement qui intègre notamment une aide de spécialistes, un outil informatique d'identification et de suivi des actions de performance énergétique (APE), des formations ou des subventions.

Concrètement, nous nous engageons avec un acteur de l'immobilier pour une durée de 3 ans. L'idée est de définir chaque année un plan d'actions ambitieux mais réalisable sur un parc immobilier. Nous mettons ensuite à disposition de la régie ou du propriétaire les outils nécessaires pour atteindre ces objectifs.

Ce plan d'actions dédié à l'immobilier concerne aussi bien les actions d'efficacité énergétique sur toutes les installations techniques du bâtiment que la rénovation énergétique de ce dernier. C'est aussi un moyen de répondre au partenariat signé entre le propriétaire et l'État.

### **Comment obtenir une aide financière pour mener ces actions ?**

**N.V.:** Avant la mise en œuvre de ce programme, nous donnions des primes aux propriétaires sur les économies réalisées lors d'actions de performance énergétique. Nous avons voulu aller plus loin.

Les régies jouent le rôle de chef d'orchestre quand il s'agit de mettre en place des actions de performance énergétique. Ce travail d'identification des actions, de proposition d'actions au propriétaire, de demande de devis aux prestataires et d'analyse du cahier des charges des travaux doit être plus soutenu. Pour chaque action électrique réalisée, une subvention de CHF 250 est désormais versée aux régies.

Pour ce qui est des actions sur les chaufferies par exemple, certaines chaudières alimentent plusieurs allées qui sont gérées par différentes régies, complexifiant la mise en place de projets d'optimisation. En effet, un accord de tous les acteurs est nécessaire pour déployer une solution de ce type. Grâce à notre solution chaufferie, anciennement appelée « contrat d'optimisation énergétique (COE) », la régie en charge de l'installation recevra une prime de CHF 400 ou CHF 800 par solution selon si celle-ci concerne des allées gérées par une ou plusieurs autres régies.

Sachant que globalement une régie peut mener jusqu'à 40 ou 50 actions électriques et thermiques par année, ces nouvelles subventions représentent une manne financière intéressante.

Par ailleurs, régies ou propriétaires font souvent appel à des bureaux d'ingénieurs pour planifier des actions sur leur parc,



© Bergot

ou faire une étude détaillée sur une installation. Pour les aider dans ces différentes démarches, toute régie ou propriétaire qui aura signé pour un accompagnement recevra des subventions qui permettront de rétribuer le bureau d'ingénieur jusqu'à hauteur de 50 % du mandat accompli.

### Qu'en est-il de la rénovation ?

#### Les projets de rénovation sont-ils aussi soutenus ?

**N.V. :** Côté rénovation, le Canton et SIG ont mis sur pied une solution dédiée : la Solution Rénovation. L'objectif est de rendre aux propriétaires immobiliers genevois la démarche de rénovation plus aisée et d'assurer une bonne performance énergétique du bâtiment rénové.

Concrètement, des prestataires agréés et formés proposent des prestations d'Assistance à maîtrise d'ouvrage énergie (AMOE) et d'Assistance à maîtrise d'usages (AMU) lors de rénovations de bâtiments d'habitations. Pour soutenir les acteurs de l'immobilier, l'État de Genève et SIG accordent des subventions à cet effet, grâce notamment aux fonds provenant de la taxe sur le CO<sub>2</sub>.

L'objectif de la solution Rénovation est double. L'AMOE accompagne le propriétaire pour l'intégration de l'énergie dans toutes les phases du projet et permet une meilleure atteinte des performances visées. En instaurant un dialogue avec les habitants, l'AMU fait lui le pont entre les acteurs du projet de rénovation et permet ainsi de mieux intégrer les habitants dans les travaux. À la clef, les acteurs impliqués bénéficient d'un dialogue plus ouvert et d'une meilleure acceptation des travaux par tous. Tout le monde y gagne !

### Quel rôle joue l'État dans le programme éco21

**N.V. :** La mise en place de l'accompagnement et des solutions techniques du programme éco21 dans l'immobilier est issue d'un travail commun entre SIG et l'État de Genève.

Cette année, le barème des subventions de l'État s'est encore étoffé. SIG et l'État regardent dans la même direction depuis longtemps en faveur de l'efficacité énergétique et du développement des énergies renouvelables. La plateforme GÉnergie2050 ([www.genergie2050.ch](http://www.genergie2050.ch)) est l'une des concrétisations de ce partenariat.

Tous les plans d'actions d'éco21 sont ainsi imprégnés d'une manière ou d'une autre de ce dialogue avec l'État. Nous parlons ici d'immobilier, mais les plans pour les PME, grandes entreprises, particuliers, collectivités bénéficient également de cette collaboration.

### Quel est l'intérêt pour SIG de mener ce programme ?

**N.V. :** Depuis 11 ans, SIG pilote le programme éco21 qui vise à réduire la consommation d'énergie du Canton. Depuis son lancement, éco21 a permis d'économiser 179 GWh, ce qui équivaut à la consommation annuelle de 60'000 ménages genevois. Cette réussite n'est possible que grâce à l'engagement fort des professionnels du secteur (régies, bureaux d'ingénieurs, chauffagistes, électriciens, etc.). SIG devient ainsi un acteur reconnu au niveau national et même au-delà dans le domaine de la transition énergétique.

Aujourd'hui, l'État de Genève, SIG et tous les acteurs de l'immobilier poursuivent leurs efforts pour accélérer la transition énergétique du canton. Les nombreuses mesures menées permettent d'apporter un coup d'accélérateur à l'assainissement énergétique du parc immobilier genevois ainsi qu'au développement des énergies renouvelables. C'est l'engagement de toutes et tous qui permettra la transition énergétique ! ▲

**GRAND CHOIX  
D'OUTILS À BATTERIE**  
Une aide précieuse pour l'entretien  
de vos surfaces extérieures toute l'année

**GO**  
POWER BEYOND BELIEF

**Chalut**  
Green Service  
[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)

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

# 35 MILLIONS POUR AMÉLIORER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

*Le Canton de Genève reconduit son programme de subventions pour favoriser les rénovations et optimisations énergétiques des bâtiments. En 2019, 35 millions de francs seront alloués par la Confédération, le Canton et les SIG pour encourager l'assainissement du parc immobilier.*



**Bénédicte Guillot**

## ***Favoriser les rénovations globales de bâtiments***

Bien que la majorité des programmes de subventions en vigueur les années précédentes soient reconduits, les mesures 2019 mettent particulièrement l'accent sur les rénovations complètes de bâtiments et l'obtention du label Minergie. Suivant le type de rénovations choisies et la surface du bâtiment, les subventions peuvent représenter plusieurs centaines de milliers de francs.

## ***Accompagner propriétaires et locataires lors des rénovations globales***

Afin de faciliter les démarches de rénovation et d'optimiser l'utilisation énergétique des bâtiments, une nouvelle prestation est lancée et subventionnée cette année. Appelée « solution rénovation », elle repose sur le conseil et l'expertise de professionnels agréés et formés en tant qu'« assistants à maîtrise d'ouvrage Énergie » (AMOen) et « assistants à maîtrise d'usages » (AMU).

Le maître d'ouvrage n'étant pas forcément sensibilisé ou formé aux questions énergétiques lors de rénovations, la présence et les conseils d'un expert peuvent s'avérer utiles lorsqu'une rénovation énergétique nécessite la commande de matériel spécifique.

Le but de l'AMOen n'est pas de se substituer au maître d'ouvrage mais uniquement de l'accompagner sur le volet énergétique. Présent en amont du projet, il collabore avec le maître d'ouvrage et le conseille sur la meilleure façon de prévoir son chantier, depuis l'audit jusqu'à deux ans après la fin du chantier pour que les économies soient effectivement au rendez-vous. Une convention est établie entre l'AMOen, le maître d'ouvrage et les SIG. Elle fixe entre autres les objectifs

énergétiques du projet. Cette prestation est subventionnée à hauteur de CHF 20.-/m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique (SRE), plafonnée à CHF 60 000, ce qui couvre généralement tout ou partie du coût de la prestation de l'AMOen. Si après deux années de consommation, plus de 85 % des économies initialement prévues ont été réalisées, le projet obtient une subvention supplémentaire de l'ordre de CHF 10.-/m<sup>2</sup> de SRE.

Dans la pratique, ce type de rénovations n'atteint pas toujours les résultats escomptés, ce qui est souvent dû à un encadrement insuffisant des habitants, lequel conduit à un mauvais usage des nouvelles installations. La prestation « solution rénovation » prévoit l'intervention d'AMU chargés de sensibiliser les habitants du bâtiment à la bonne utilisation de leur logement en leur expliquant par exemple le fonctionnement d'un système de ventilation à double flux ou les bons gestes à adopter pour éviter les déperditions d'énergie. ▲

## ***Une question sur ce programme de subventions ? CGI Conseils est à votre service !***

Marc Girelli, expert accrédité CECB et AMOen, vous accompagne dans votre projet de rénovation ou d'assainissement énergétique. Il peut vous conseiller sur la faisabilité de votre projet et l'obtention de la subvention la plus avantageuse. Les membres de la CGI bénéficient d'un tarif préférentiel.

### **Contact**

Notre secrétariat se chargera de transmettre votre demande à M. Girelli : permanence téléphonique du lundi au vendredi, de 8h30 à 11h30, au 022 715 02 10  
E-mail : [info@cgionline.ch](mailto:info@cgionline.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](http://sig-mamaisonsolaire.ch)



# ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : LA CGI SE MOBILISE !

*Des milliers de personnes ont quitté Genève. La principale cause de cette émigration est l'impossibilité d'y devenir propriétaire en raison d'un manque d'offre de PPE en zone de développement (ZD). Cela génère de sévères pertes fiscales et économiques pour le canton.*

CHRISTOPHE AUMEUNIER | BÉNÉDICTE GUILLOT

Force est de constater que la production continue de plus de 50% de logements subventionnés, contre 33% de PPE en ZD ces dix dernières années, bouleverse la mixité sociale et pèse sur les finances publiques cantonales et communales. En conséquence, nous sommes, nous les propriétaires, mis sous pression. L'Etat hausse nos impôts ce qui est inacceptable. Notre association est une force de proposition et nous entendons que ces éléments soient mis en lumière pour remplir l'un de nos objectifs qui répond à un besoin d'intérêt général : favoriser l'accession à la propriété en répondant à la demande de milliers de familles.

## Comparaison pour un 5 pièces

**PROPRIÉTAIRE :** un 5 pièces neuf en zone de développement revient environ à CHF 1648.- / mois en PPE

**LOCATAIRE :** le loyer libre moyen selon l'OCSTAT est de CHF 1858.-

En savoir plus :  
[www.devenirproprietaire.ch](http://www.devenirproprietaire.ch)

## *Il est temps de produire plus de PPE !*

Le prix moyen du m<sup>2</sup> de PPE, dans les zones de développement, s'établit à un peu moins de CHF 6'000.-, ce qui permet d'acquérir un appartement de 5 pièces de 100 m<sup>2</sup> pour CHF 600'000.- par exemple. Il s'agit donc d'un type d'objet particulièrement intéressant pour la classe moyenne.

Aujourd'hui, une volonté politique existe de plafonner la production du nombre de PPE en zone de développement. Pourtant, la demande explose.

Ces dernières années, plusieurs projets sont sortis de terre en zone de développement. Vu le nombre de candidats à l'acquisition, les appartements ont été mis en vente sans qu'il soit utile de faire de la publicité. Même ainsi, le nombre de dossiers déposés pour acquérir ces logements est très conséquent : 1'400 dossiers pour 110 appartements à la vente pour le projet Beaupré-Challendin par exemple, ou encore 1'000 dossiers pour celui des Vergers, qui commercialisait 80 appartements. À la lumière de ces chiffres, on comprend aisément qu'il y a une forte demande pour ce type de biens. Difficile cependant d'y répondre car, à Genève, la construction de logements en propriété reste reléguée au second plan, toutes zones de construction confondues.

## *Près de 70% des logements à construire à Genève sont des logements locatifs*

Sur les 4'776 unités de logements en construction à la fin de l'année 2017 dont l'utilisation future a été identifiée, 68,8% d'entre eux sont des logements locatifs. L'accent est surtout porté sur la production de logements subventionnés, avec 2'228 unités en construction. Ils représentent ainsi presque 50% des logements à construire à Genève en 2017 toutes zones confondues !

Fait N° 4

**66% des Genevois ont une perception erronée de leur capacité à devenir propriétaire.**

Source : Sondage CGI - mars 2016

Devenir propriétaire, on y a droit !  
[devenirproprietaire.ch](http://devenirproprietaire.ch)

*Et vous ?*



En 2017, en zone de développement, seuls 397 logements en PPE ont été réalisés. Cela correspond à seulement un tiers de l'ensemble des logements construits en zone de développement (source: Office cantonal de la statistique). Avec si peu de PPE, et une demande qui explose, les personnes souhaitant devenir propriétaires n'ont d'autre choix que de quitter Genève.

### *L'exode des aspirants propriétaires*

Il ressort de l'étude du Credit Suisse menée en août 2018 qu'entre 2008 et 2017, plus de 2'000 personnes ont émigré chaque année du canton de Genève vers la France voisine et le canton de Vaud. Cet exode n'est pas sans conséquences, comme en atteste une étude récente de la Haute école de gestion genevoise et de l'Université de Genève portant sur l'implication du lieu de résidence sur la consommation de biens et de services dans le Grand Genève. Analysant entre autres les motivations des pendulaires à habiter hors du canton de Genève, cette étude montre aussi que l'accès à la propriété fait partie des trois principaux enjeux poussant des personnes à déménager de Genève vers le district de Nyon ou la France voisine.

Ce choix de déménager tout en continuant à poursuivre une activité professionnelle à Genève a des incidences sur :

- les recettes publiques et l'économie, avec une perte se chiffant entre 530 et 700 millions de francs par an (dépenses de consommation de biens et de services, pertes de rentrées fiscales);
- la mobilité, avec une circulation totalement saturée et les effets qui en découlent sur l'environnement et la qualité de vie.
- le mitage des territoires voisins.

### *Une perception erronée de la capacité à devenir propriétaire*

En mars 2018, la CGI a mandaté un institut de sondage et fait réaliser un baromètre de la propriété à Genève. Il ressort de cette étude que 52% des Genevois rêvent d'être propriétaire un jour mais que la plupart d'entre eux évaluent mal leur capacité à le devenir. Pour exemple, près de 70% des personnes interrogées surévaluent le prix d'un 3 pièces à l'achat en zone de développement. Parmi elles, 40% le surévaluent de CHF 200 000.-. Le besoin de fonds propres est donc, lui aussi, surévalué. Rares sont ceux sachant qu'ils peuvent faire appel à leur prévoyance professionnelle pour financer un achat.

Une grande majorité des Genevois ignorent qu'un appartement neuf en zone de développement est abordable. Peu de publicité est nécessaire pour en faire la promotion. Le grand public méconnaît la zone de développement et les possibilités d'achat d'appartements neufs à des prix intéressants.

### *Devenir propriétaire revient moins cher que d'être locataire*

Force est de constater qu'il subsiste aujourd'hui une méconnaissance sur le fait de devenir propriétaire et sur les coûts que cela représente. Il est pourtant plus avantageux de devenir propriétaire que de rester locataire.

En comparant toutes les charges résidentielles, y compris la fiscalité, d'un propriétaire d'un appartement en zone de développement au loyer d'un locataire, on se rend compte qu'il est moins cher d'être propriétaire que locataire !

Pourquoi une personne devrait-elle payer chaque mois CHF 210.- de plus pour un bien qui ne sera jamais vraiment son chez soi, qu'elle ne peut pas aménager comme bon lui semble, et qu'elle ne pourra jamais transmettre à ses enfants ?

### *La CGI mobilisée pour défendre l'accession à la propriété*

Il y a un intérêt économique et sociologique majeur à devenir propriétaire, c'est l'un des moyens les plus sûrs de sécuriser sa retraite et de transmettre quelque chose à ses enfants. Malgré une très forte demande, nous estimons que des milliers de familles genevoises sont privées de PPE en raison d'une mauvaise clé de répartition locatif/PPE en zone de développement. C'est pourquoi en plus des projets et travaux menés sur le terrain, la CGI lance une campagne pragmatique et factuelle à destination des candidats à la propriété et du grand public autour de l'accession à la propriété.

Nous sommes trop peu nombreux, il y a pour rappel seulement 19% de propriétaires à Genève. Il s'agit que nos intérêts soient mieux pris en compte. Pour ce faire, le nombre de propriétaires doit augmenter.

La CGI s'investit depuis de nombreuses années pour une proportion de logements en PPE plus élevée. Elle restera mobilisée pour poursuivre cette action pour répondre à un besoin d'intérêt général. ▲

# FORMATION

## LA GESTION PPE : L'ART DE FÉDÉRER TOUTES LES VOIX

*Cédric Perruchoud est responsable du Service PPE chez Grange & Cie. Avec son équipe, il gère 95 copropriétés représentant environ 1800 appartements. Découverte d'un métier où l'écoute et la capacité à rassembler sont des atouts incontournables.*

VÉRONIQUE STEIN

### *Quelle est l'origine de la PPE en Suisse ?*

La propriété par étages (PPE), forme particulière de la copropriété, a été introduite dans le Code civil suisse en 1965. En un demi-siècle, cette forme juridique a permis à de nombreuses familles – notamment la classe moyenne – d'acquérir leur logement, en principe pour y résider. Par rapport à l'achat d'une villa ou d'un immeuble, la PPE a l'avantage de réduire l'investissement et les coûts (frais d'entretien et travaux de rénovation), qui seront partagés entre plusieurs copropriétaires. La PPE permet en outre de densifier certains secteurs, en particulier dans les zones de développement où les prix sont contrôlés par l'État pendant 10 ans. C'est intéressant pour un territoire exigu comme Genève !

« CETTE FORME JURIDIQUE A PERMIS À DE NOMBREUSES FAMILLES D'ACQUÉRIR LEUR LOGEMENT. »



### *En quoi consiste une copropriété ?*

Une copropriété est divisée en plusieurs lots (appartements, commerces, box, etc.) et appartient à plusieurs personnes. Ces dernières ont un droit exclusif sur les parties privatives et un droit d'usage sur les parties communes. La PPE fait naître une communauté englobant des copropriétaires qui ne se connaissent pas forcément au préalable, mais qui doivent administrer ensemble un bien immobilier. L'organe suprême de décision de la PPE est l'Assemblée des copropriétaires : chaque année, elle approuve les comptes, vote le budget, décide des travaux ou de toute modification relative au règlement, nomme son administrateur, etc.

### *Quelles sont les missions du gérant PPE ?*

De manière générale, le gérant PPE a pour rôle de protéger et valoriser le bien commun de l'ensemble des copropriétaires. Par le biais d'un cahier des charges clairement défini, le gérant PPE est responsable de mettre en œuvre les décisions prises en Assemblée générale. Il intervient à trois niveaux. Le premier volet a trait aux questions administratives. Le gérant PPE convoque les Assemblées générales et autres comités de gestion et, généralement, les préside. Il s'assure des relations à l'interne, en faisant respecter à l'amiable le règlement de la copropriété. Il se charge aussi des liens avec les entités externes (communes, registre foncier, services étatiques, SIG, etc.).

Le second niveau concerne les aspects financiers, à savoir : établissement d'un budget, d'un rapport de gestion et d'un décompte ; répartition des charges entre les copropriétaires ; paiement des factures selon le budget établi et encaissement des produits ; vérification des comptes PPE. À la régie Grange, nous nous efforçons d'avoir une comptabilité transparente et facile à comprendre. Le troisième volet est technique. Le gérant PPE veille à la conservation de la valeur de l'immeuble, en s'assurant des travaux courants. Il établit les contrats d'entretien & conciergerie. En outre, il planifie les travaux futurs en s'appuyant sur les compétences de spécialistes en rénovation et optimisations énergétiques ; il s'assure du moyen de paiement des travaux (constitution du fonds de rénovation).

## Comment gérez-vous les relations avec les copropriétaires ?

La maîtrise des aspects sociaux est fondamentale. Un gérant PPE doit être à l'écoute des copropriétaires et de leurs demandes: une porte d'entrée qui bloque, des luminaires en panne, un code d'accès défaillant, etc. D'autres requêtes ont trait à l'amélioration du bien. Il peut s'agir d'une réfection de la cage d'escalier ou de l'entrée d'immeuble. Les travaux d'envergure sont soumis aux copropriétaires lors des Assemblées générales; le gérant PPE étaye les informations et prépare des dossiers afin de faciliter les prises de décision des copropriétaires.

Par ailleurs, le gérant doit gérer les éventuels conflits ou litiges, en tentant de dégager des compromis. Cela permet d'éviter des procédures juridiques complexes qui finiront par envenimer l'entente générale. La complication vient du fait que nous sommes face à des personnes aux visions diverses et que nous devons faire respecter un règlement commun, sans prendre parti pour les uns ou les autres. Il faut donc faire preuve d'entregent et d'un grand sens de la diplomatie.

## Quel est votre parcours et l'organisation du service PPE de votre régie ?

Après quelques années dans une société de relocation, j'ai commencé il y a 11 ans à la régie Grange comme gérant technique, pour ensuite devenir gérant PPE. Depuis quelques années, je suis responsable du Service PPE. Ce dernier comprend trois gérant(e)s, leur assistant(e) et deux techniciens. Pour assister nos équipes de gestion, des divisions spécialisées (comptabilité, grands travaux, juridique, assurance, location, courtage) permettent d'apporter un service complet à tous nos clients.

En termes de formation, je suis titulaire du Brevet fédéral de Gérant d'immeubles et viens de terminer mon Diplôme supérieur d'Administrateur de biens immobiliers.

## Quelles sont les qualités requises pour être un bon gérant PPE ?

Le gérant PPE est avant tout un généraliste qui ne doit pas hésiter à s'appuyer sur des spécialistes pour le conseiller. Ce métier est varié et passionnant, où chaque jour nous amène de nouvelles expériences, mais il peut aussi être éprouvant, surtout les premiers temps. Pour se lancer dans cette profession, outre une bonne présentation, il faut certainement être fédérateur et avoir la capacité à guider les copropriétaires. Enfin, la disponibilité et la faculté d'anticipation sont essentielles. Mais si l'écoute est indispensable, le gérant PPE doit savoir se montrer ferme et œuvrer dans l'intérêt de tous. En un mot: une main de fer dans un gant de velours! ▲

### SE FORMER AU MÉTIER DE GÉRANT DE PPE

À Genève, il n'existe pas encore de formation portant spécifiquement sur la PPE. Cependant, les collaborateurs des agences immobilières qui désirent se perfectionner dans ce domaine peuvent suivre les cours généralistes « Immobase » et « Immoplus » proposés par l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI). Par ce biais, les assistants PPE acquièrent des outils en matière de gestion d'immeubles, ce qui peut les mener à un poste de gérant PPE. Les praticiens ont la possibilité de poursuivre leur cursus avec le Brevet fédéral de Gérant d'immeubles, qui inclut de bonnes connaissances en matière de PPE. Par ailleurs, des cours de formation continue sont régulièrement dispensés par CGI Conseils.

### RENSEIGNEMENTS

Cours Immobase et Immoplus

APGCI – Secrétariat: 022 715 02 30 – [www.apgci.ch](http://www.apgci.ch)

### COURS DE FORMATION CONTINUE

CGI Conseils: 022 715 02 10 – [www.cgiconsseils.ch](http://www.cgiconsseils.ch)

## UNE OFFRE LOCATION\* RELAX POUR LES VACANCES

Louez dès maintenant votre système de sécurité pour votre domicile et partez l'esprit serein !

0848 803 803



**DIALARME.CH**  
contact@dialarme.ch

LES NOUVELLES  
OFFRES LOCATION

**DIALARME**  
Votre sécurité, ça nous regarde

### CHECK-LIST VACANCES

- LOUER UNE MAISON
- LOUER UNE VOITURE
- LOUER MA SÉCURITÉ

DÈS **99.-** HT/MOIS

\* Appelez-nous pour connaître les conditions liées à cette offre location.

# LE SITE INTERNET DE LA CGI FAIT PEAU NEUVE !

*Découvrez notre nouveau site internet. Sa navigation simplifiée vous permet de rapidement consulter les dernières actualités de la Chambre, parcourir vos avantages membres et vous inscrire aux différents événements CGI.*

Plus épuré pour gagner en clarté, et intégralement responsive et ce nouveau site s'adapte à tous vos appareils : ordinateurs, téléphones ou tablettes numériques.

Le précédent site datait de 2007 et, bien que très complet, il ne répondait plus aux normes actuelles. Au-delà d'un nécessaire rafraîchissement du design, il s'agissait de repenser et de réorganiser entièrement la structure du site pour faciliter la navigation.

Le nombre de pages et de rubriques a donc drastiquement été revu à la baisse pour se concentrer sur l'essentiel, le tout sans supprimer un contenu riche et pratique pour nos membres.

La nouvelle configuration du site comprend les rubriques suivantes :

## Qui nous sommes

Retrouvez en quelques lignes la présentation de l'association et de ses différentes sections ainsi qu'un rappel de ses principaux objectifs. Plusieurs documents sont à télécharger, comme les statuts et règlements des sections. Figure également sur cette page la présentation du comité et des membres du secrétariat.



## Agenda

Les cours et séminaires dispensés par CGI Conseils sont annoncés sur cette page et vous renvoient vers le site CGI Conseils si vous souhaitez consulter le détail du programme et vous inscrire directement en ligne.

Retrouvez également tous les événements proposés par la Chambre genevoise immobilière : séances d'information fiscale, séances publiques ou encore assemblées générales. Vous avez la possibilité de vous y inscrire en quelques clics et recevrez désormais directement un e-mail de confirmation de votre inscription dans votre boîte mail.

## Actualités

Toutes les dernières actualités de la Chambre sont regroupées dans cette même rubrique découpée en 3 catégories :

**Question-réponse :** chaque semaine, l'un de nos spécialistes répond à l'une de vos questions dans une chronique.

**Prises de position :** retrouvez ici les dossiers d'actualité sur lesquels la CGI se mobilise pour défendre vos droits et vos intérêts.

**Campagne :** toutes les campagnes de votation ou élections impactant les propriétaires ou l'immobilier

### Membres

Cette rubrique reprend de manière synthétique tous vos avantages en tant que membre CGI. Sélectionnez l'intitulé de votre choix pour accéder au détail complet de la prestation.

### Tous les articles de l'Immoscope consultables en ligne

L'Immoscope bénéficie désormais de son propre site sous forme de blog sur [www.immoscope-ge.ch](http://www.immoscope-ge.ch). Vous pouvez lire en ligne les derniers articles de notre magazine classés par thématiques (juridique, fiscalité, politique, etc.) et les partager.



### Contact

Horaires d'ouverture et de permanence, formulaire de contact, numéro de téléphone... Retrouvez tous les moyens de nous contacter sur une seule page!

### Newsletter

La CGI a souhaité profiter de la refonte de son site internet pour engager une réflexion plus large sur le digital. Dans un premier temps, une newsletter a été intégrée au nouveau site. À terme, informations et actualités vous seront ponctuellement envoyées par e-mail, pour autant que vous vous soyez préalablement inscrits sur [cgionline.ch](http://cgionline.ch). Si ce n'est pas déjà fait, n'hésitez pas à vous inscrire!

## le déménagement en douceur



**BALESTRAFIC**

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

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

**MoPEC 2014** – Le Modèle de prescriptions des cantons en matière énergétique – en abrégé MoPEC – 2014 doit être appliqué normalement d'ici 2020. Les législations correspondantes vont se traduire par une hausse significative des investissements dans un nouveau chauffage au mazout ou au gaz. Dès lors, il est recommandé de remplacer à temps son ancienne installation, soit dans les deux ou trois années à venir.

# Agissez à temps!

En janvier 2015, la conférence des directeurs d'énergie cantonaux a adopté la révision du MoPEC 2014. Les cantons ont été invités à appliquer ce modèle d'ici environ 2020. Entre-temps, certains cantons ont intégré dans leurs lois révisées des éléments du modèle. D'autres entament seulement le processus et quelques-uns attendent encore. En outre, la date de l'entrée en vigueur du MoPEC 2014 différera d'un canton à l'autre.

## Nouvelles exigences

Le MoPEC prend en compte l'approche globale de l'efficacité énergétique d'une maison – de l'enveloppe à la technique du bâtiment jusqu'à la production d'énergie. Cette approche globale prend notamment en compte le chauffage au mazout. On pourra continuer à s'appuyer sur lui à l'avenir. Cependant, lors de l'installation d'un nouveau chauffage au mazout et après l'entrée en vigueur du MoPEC 2014, 10% des besoins de chauffage devront être assurés par une énergie renouvelable, ou en plus être économisés grâce à une isolation thermique.

Si le bâtiment est suffisamment isolé selon le Certificat énergétique cantonal des bâtiments CEBC, le chauffage



**Agissez maintenant afin de continuer à profiter du confort de chauffage, et ce en ménageant votre portefeuille.**

au mazout pourra être remplacé dans quelques années sans autres exigences. Au demeurant, des solutions combinées de chauffage seront exigées après l'entrée en vigueur du MoPEC 2014.

## Solutions combinées onéreuses

Un chauffage au mazout et des panneaux solaires pour la production d'eau chaude, telle est l'une des solutions combinées envisageables. Mais cela signifie pour le propriétaire qu'il devra dépenser à l'avenir environ 35'000 francs pour le remplacement de son chauffage, plutôt que 20'000 francs. D'autres solutions combinées, par exemple avec un chauffe-eau pompe à chaleur et panneaux photovoltaïques, ou avec une pompe à chaleur air-eau, reviennent à environ 35'000 francs.

## La solution la plus économique

Aussi longtemps que la législation sur l'énergie ne sera pas appliquée dans le canton respectif, le chauffage au mazout pourra être remplacé par une nouvelle installation à mazout, et ce sans autres exigences. Une règle simple prévaut: si le chauffage au mazout a 30 ans ou plus, il doit être remplacé au plus vite. Et si le chauffage au mazout a entre 20 et 30 ans, il s'agit de réfléchir pour le moins à son remplacement. Parce que l'installation

d'un nouveau chauffage au mazout, avant l'entrée en vigueur du MoPEC 2014, est définitivement la solution la plus économique.

## IMPORTANT:

chaque installation existante devrait être analysée individuellement. Pour cela, les conseillers spécialisés des centres d'information ci-dessous sont gratuitement à votre disposition.

Agissez maintenant – avant l'entrée en vigueur du MoPEC 2014 dans votre canton!



**Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments est une étiquette énergie standardisée.**

**CONSEIL GRATUIT EN ÉNERGIE:**

**0800 84 80 84**

**Demandez un conseil gratuit auprès de notre bureau d'information régional.**

**conseil@mazout.ch  
www.mazout.ch**

**CHAUFFER AU MAZOUT**

*L'énergie raffinée*

# AIRBNB ET SOUS-LOCATION RÉPÉTÉE DE COURTE DURÉE

## LE CONSEIL FÉDÉRAL RENONCE À UNE ADAPTATION DE L'ORDONNANCE SUR LE BAIL À LOYER

*En juin 2018, la CGI a pris position sur une proposition de modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF) visant à prévoir la possibilité/l'obligation du bailleur de donner un consentement général à une sous-location répétée de courte durée.*



Anne Hiltbold



Au vu de l'ampleur du phénomène Airbnb et des autres plateformes permettant de mettre un logement à disposition contre rémunération pour une durée limitée, le Conseil fédéral avait souhaité légiférer en la matière et, sous l'angle du droit du bail, dans le cadre de la sous-location.

La CGI s'était opposée à cette modification, pour plusieurs raisons.

En premier lieu, la question se posait de savoir s'il s'agissait réellement de cas de sous-locations. Une autre interrogation consistait à se demander si ce n'était pas le Code des obligations qu'il aurait fallu modifier, plutôt que l'OBLF. Enfin, sur la modification telle que proposée, nous n'y étions pas favorables.

Nous considérons que la sous-location n'a pas pour but de permettre aux locataires de réaliser des profits, alors même que les loyers pratiqués par les bailleurs sont soumis à des règles strictes, avec la prémisses que les bailleurs n'ont pas le droit de réaliser des profits au détriment des locataires. Ainsi, les locataires ne devaient pas être admis à mettre leur logement à disposition sur des plateformes de type Airbnb. Si l'on peut admettre qu'ils sont en droit de sous-louer de manière temporaire leur logement, c'est uniquement pour retrouver leur logement après un séjour provisoire à l'étranger par exemple, mais en aucun cas pour réaliser des profits. C'est bien à cette fin que la sous-location a été admise par le législateur, alors que la mise à disposition des logements à des touristes ne vise plutôt qu'à réaliser des gains pour les locataires.

De plus, les conditions de la sous-location sont réglées par l'article 262 du Code des obligations. Il s'agit d'un droit impératif, auquel les parties ne peuvent déroger. En facilitant les conditions de la sous-location pour les locataires sans modifier le Code des obligations, cette proposition ne nous paraissait pas acceptable à la forme.

Enfin, le projet prévoyait que le bailleur ne pouvait refuser de donner son consentement que dans des cas limités, ce qui n'était pas non plus souhaité.

Le Conseil fédéral, au vu des avis majoritairement défavorables exprimés lors de la procédure de consultation, a finalement renoncé à cette proposition de modification, et nous en sommes très satisfaits.

À teneur du droit actuel, les locataires doivent donc demander un accord à leur bailleur s'ils souhaitent mettre tout ou partie de leur logement à la disposition de tiers, pour une courte ou une longue durée, dans le cadre fixé par l'article 262 CO. Celui-ci prévoit notamment que les conditions de la sous-location ne doivent pas être abusives. Le locataire qui enfreindrait cette clause pourra être contraint de verser le trop-perçu à son bailleur. ▲

### SPÉCIALISTE CLÉS & SERRURES



[www.cles-ch.com](http://www.cles-ch.com)

6, chemin du Repos – 1213 Petit-Lancy  
Tél. + 41 (0)22 793 03 83

# JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

## 1 **CONTESTATION DU LOYER INITIAL D'UN BAIL ÉCHELONNÉ SUITE À DES TRAVAUX**

Dans le cas traité par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 10 décembre 2018 (arrêt 4A\_356/2018), un contrat de bail est conclu portant sur un appartement de cinq pièces à Carouge. Le contrat était de durée indéterminée et était renouvelable de cinq ans en cinq ans, moyennant un préavis de trois mois, la première fois pour le 30 septembre 2016, étant précisé que le contrat de bail a débuté le 1<sup>er</sup> octobre 2011. Le loyer convenu était échelonné à 26 400 fr., 28 200 fr. et 30 000 fr. pour la première, deuxième et troisième année de bail. Dès la quatrième année, le loyer pouvait être adapté à l'indice suisse des prix à la consommation, moyennant un préavis d'un mois. Un avis de fixation du loyer dûment rempli a été remis au locataire.

En 2013, lors d'un contrôle de l'autorité administrative, il est apparu que la bailleuse avait effectué d'importants travaux dans l'appartement avant le début du bail. Une autorisation de construire aurait dû être sollicitée dès lors que les travaux effectués étaient assujettis à la LDTR.

Le 8 juillet 2016, l'autorité administrative compétente a délivré l'autorisation de construire, sous condition que le loyer annuel n'excède pas 18 000 fr. pendant les trois premières années de location. Le locataire a ouvert une action contre la bailleuse par-devant la juridiction des baux et loyers et a conclu à la nullité du loyer initial convenu contractuellement, à la fixation du loyer initial à 18 000 fr. par année, frais accessoires non compris, ainsi qu'à la condamnation de la bailleuse à rembourser le trop-perçu de loyer en décaissant. Le Tribunal des baux et loyers a fait droit aux conclusions du locataire.

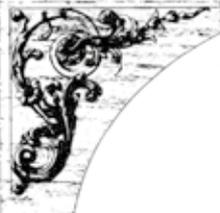


Sur appel, la Cour de justice genevoise a confirmé ce jugement. La bailleuse a formé un recours en matière civile par-devant le Tribunal fédéral. Dans son appel, la bailleuse soutient que le loyer initial convenu, échelonné, est valable dès la fin de la période de contrôle étatique des loyers, soit dès la quatrième année du bail et qu'elle est ainsi en droit de percevoir un montant de 30 000 fr. par an conformément au contrat.

Le Tribunal fédéral a rappelé qu'un contrat est partiellement nul lorsque le bailleur ne respecte pas les dispositions cantonales édictées sur la base de l'art. 270, al. 2, CO. Tel est le cas en l'espèce dans la mesure où le bailleur n'a pas respecté les dispositions cantonales instituant un contrôle étatique des loyers. La bailleuse considère que la nullité partielle du contrat ne frappe que le loyer des trois premières années, alors que le locataire considère que cette nullité partielle affecte l'ensemble des clauses concernant le loyer initial. Le Tribunal fédéral considère qu'il convient d'apprécier si, au moment de la signature du contrat, soit en septembre 2011, les parties auraient accepté un contrat hypothétique fixant un premier échelon à 18 000 fr. pour les trois premières années de bail, puis un échelon de 30 000 fr. dès la quatrième année.

Dans le cas présent, le locataire a accepté, lors de la signature du bail, un contrat plus onéreux puisqu'il aurait dû payer 84 600 fr. pour les trois premières années de bail (26 400 + 28 200 + 30 000) au lieu de 54 000 fr. (trois fois 18 000 fr. correspondant à un premier échelon de trois ans). Le contrat

initial n'ayant pas été contesté lors de la conclusion du bail, le Tribunal fédéral considère que le locataire aurait accepté le contrat hypothétique, soit le contrat prévoyant un premier échelon à 18 000 fr. pour les trois premières années de bail, puis un loyer de 30 000 fr. dès la quatrième année. Dès lors, la nullité partielle du contrat conclu en 2011 ne touche que les loyers des trois premières années. Ainsi, le loyer de l'appartement ne doit être fixé par le juge que pour les trois premières années du bail, à hauteur de 18 000 fr. par année; le loyer ultérieur étant celui valablement convenu entre les parties lors de la signature du contrat, soit 30 000 fr. par an. ▲



**MENUISERIE - EBENISTERIE**  
**AGENCEMENT**  
**FENETRES SUR MESURE**

*René Jemmely Sàrl*  
 Depuis 1988

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

rjemmely@bluewin.ch

SIBIRGroup | service

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



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



# VOTRE LOCATAIRE DÉMÉNAGE



*Commençons par l'essentiel : votre locataire répond des dommages consécutifs à une usure excessive seulement à hauteur de la valeur vénale. Par exemple, si, en faisant tomber un flacon de parfum, il a provoqué une importante fissure sur le lavabo qui doit alors être impérativement remplacé, le locataire devra vous payer au maximum le montant correspondant à la valeur du lavabo à ce jour. Cette somme représente aussi le montant maximum pris en charge par l'assurance responsabilité civile privée du locataire.*

L'inclusion d'une couverture des bris de glace dans l'assurance bâtiments volontaire vous couvre contre ce genre de dommages fréquents et vous évite aussi d'éventuels litiges. Cette assurance complémentaire indemnise la valeur de remplacement du lavabo voire, dans la limite d'un montant donné, les frais de montage. Lors de la rénovation d'un appartement en location, elle intervient également au cas où la perceuse tombe sur la plaque de cuisson en vitrocéramique ou si la société de nettoyage endommage le coin d'un lavabo.

## **Rayures sur le parquet – qui doit payer?**

Votre appartement ou votre maison semble abîmé au départ du locataire? Vous devez tolérer une certaine usure. C'est très important surtout lorsque le locataire a vécu de nombreuses années dans votre bien. Sur le site de l'APF Suisse, vous trouverez le tableau de durée de vie paritaire des principaux aménage-

ments. Par exemple, il y est indiqué que les ustensiles de cuisine ont une durée de vie de 10 à 15 ans, les moquettes (de qualité moyenne) de dix ans et le parquet à fines lattes de 40 ans. Par conséquent, s'il y a beaucoup de taches sur la moquette âgée de 20 ans au moment du déménagement, vous ne pourrez rien exiger de votre locataire pour ces taches. Par contre, la situation ne sera pas la même si la moquette n'a que deux ans. Vous devez tolérer les trous de cheville correctement rebouchés comme usure normale.

S'agissant du jaunissement des papiers peints, il faut se demander s'il est dû aux «ravages du temps» ou s'il a été accéléré parce que votre locataire fumait dans le logement.

Les dommages dus à la fumée du tabac sont considérés comme une usure excessive. Le locataire doit payer la totalité des charges spéciales de peinture (peinture anti-nicotine) justifiées. S'il s'agit d'un coup de peinture blanche final, le locataire est uniquement redevable de la valeur vénale.

## **Dommmages au bâtiment**

Il est possible que vous découvriez un dégât d'eau dans la cage d'escalier ou de la moisissure dans l'appartement juste au moment de l'état des lieux. Le dégât d'eau est pris en charge par votre assurance bâtiments (sous-crite volontairement). En revanche, pour ce qui est de la moisissure, le fait qu'elle soit la conséquence d'un dégât d'eau assuré revêt une certaine importance. Dès lors que vous ne pouvez pas prouver le comportement fautif de votre locataire, vous devez réparer le dommage à vos frais. Si vous vous posez des questions sur un cas concret, n'hésitez pas à vous renseigner auprès des experts de Zurich par téléphone au 0800 80 80 80.



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

# AGENDA MAI-JUIN 2019

3 mai 2019	Module de formation	Management
13 mai 2019	Module de formation juridique 8	Procédure
14 mai 2019	Séminaire immobilier	Spécial CGI Conseils
27 mai 2019	Module de formation juridique 9	Courtage
13 juin 2019	Sprints de l'immobilier	1 <sup>ère</sup> manche
20 juin 2019	Conférence	Rendez-vous de la jurisprudence

Renseignements et inscriptions: [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

## ERRATUM

Une erreur s'est glissée dans la précédente édition de l'immoscope. Dans l'article consacré à la Maison Ronde, sur le portait en page 5, il ne s'agissait pas de Pierre Tourvieille de Labrouhe mais de Paul Marti de la Fondation Brailard Architectes. Nous leur présentons à tous deux nos excuses pour cette confusion et vous invitons à découvrir l'article revu et corrigé sur [www.immoscope-ge.ch](http://www.immoscope-ge.ch)

## AGENDA CGI

### *Rendez-vous le 23 mai 2019 pour la 99<sup>e</sup> Assemblée générale de la CGI!*

La 99<sup>e</sup> Assemblée générale de la Chambre genevoise immobilière se tiendra le jeudi 23 mai 2019 dès 18h au Four Season, Hôtel des Bergues. Un cocktail dînatoire sera servi à l'issue des interventions.

Les membres de la CGI recevront leur invitation d'ici au 3 mai 2019.



### *Séance d'information à l'attention des membres SPV et GPA*

La CGI organise une conférence gratuite le mercredi 12 juin à 18h

Programme et inscriptions sur [www.cgionline.ch/agenda](http://www.cgionline.ch/agenda)

Inscriptions obligatoires, le nombre de places étant limité, la priorité sera donnée aux premiers inscrits.

Inscription: [www.cgionline.ch/agenda](http://www.cgionline.ch/agenda)

Fait N° 2

# Offre PPE limitée: exil des Genevois et pertes fiscales assurées.

Source: [devenirproprietaire.ch](http://devenirproprietaire.ch)

*Réagissons!*

**Devenir propriétaire, on y a droit!**  
[devenirproprietaire.ch](http://devenirproprietaire.ch)