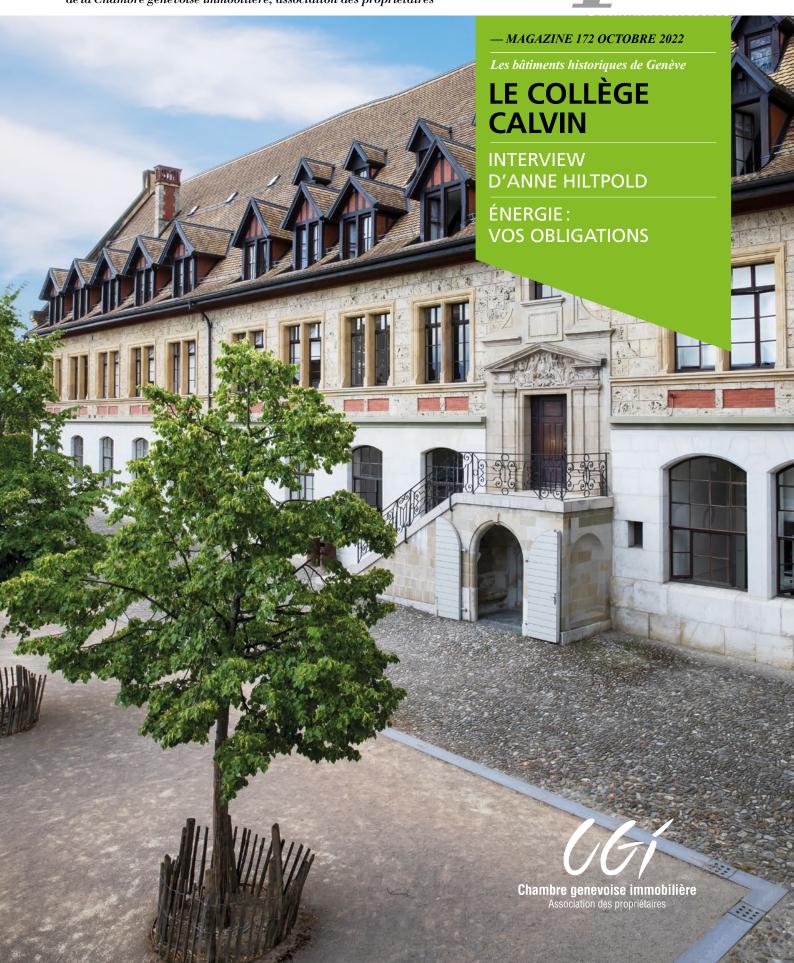
Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires







L'immobilier de demain Depuis cinq générations

GRANGE



Genève marche sur la tête

Une toute petite minorité de contribuables, des personnes physiques, soit 0,7% d'entre nous, paie près de 21% de l'impôt sur le revenu, tandis que 78,5% de l'impôt sur la fortune est payé par 2,9% des contribuables. Notre pyramide fiscale est inversée et elle repose sur sa pointe, démontrant que Genève marche sur la tête.

Genève est le canton qui perçoit le plus d'impôt par habitant avec une exploitation du potentiel fiscal le plus élevé. En miroir à cela, c'est le canton qui dépense le plus et qui accroit, encore, sa dette.

Ces chiffres et ces constats sont tirés de la 9e étude fiscale de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG).

Au-delà de toute conviction politique, il est inconcevable, dans ce contexte, que la majorité de gauche du Conseil d'État propose un contre-projet à l'initiative populaire qui souhaite augmenter – soi-disant temporairement – l'impôt sur la fortune pour qu'il tende vers 1,5% en lieu et place de 1% actuellement, ce qui en fait déjà l'impôt sur la fortune le plus élevé de Suisse. En effet, la teneur du contre-projet ne vise pas à minimiser l'augmentation fiscale, puisqu'elle réduit l'effet de celui-ci de 10 ans à 5 ans. Faudra-t-il que les contribuables aisés – et ponctionnés – subissent 5 ans d'enfer fiscal et croient à la mesure temporaire pour ne pas quitter le canton ?

Malgré les différentes baisses d'impôts, les recettes fiscales ont augmenté de 88% entre 2003 et 2021, tandis que la population ne progressait que de 19%. Notre ancien président de la CGI Cyril Aellen a analysé et commenté avec minutie le projet de budget de l'État de Genève pour 2023. Quelle n'a pas été ma stupéfaction en lisant dans son analyse le constat suivant: «En substance, 1018 postes supplémentaires (hors HUG!) pour 3147 habitants supplémentaires.»

Nous sommes face à une crise des dépenses majeure.

Notre grande argentière, Madame Nathalie Fontanet, dont tout le monde s'accorde à relever les qualités et l'habileté, est minorisée au sein d'un Conseil d'État qui persiste à faire des choix dispendieux.

Plus que jamais, les enjeux susceptibles d'influencer durablement la prospérité et la qualité de vie du canton seront cruciaux lors des élections cantonales du mois d'avril 2023.

CHRISTOPHE AUMEUNIER Secrétaire général





SOMMACULY 02 LE COLLÈGE CALVIN 08 INTERVIEW D'ANNE HILTPOLD 11 CUISINE: NOYAU DU FOYER 14 FONDATION PATRIMOINE BÂTI GENEVOIS 17 NOUVEAU RÈGLEMENT SUR L'ÉNERGIE: VOS OBLIGATIONS 21 LOGEMENTS: DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS 22 JURISPRUDENCE: QUEL NIVEAU DE CHAUFFAGE?

Impressum

25 AGENDA

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration:

Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4, Case Postale, 1211 Genève 3

JURISPRUDENCES

RÉCENTES

Rédacteurs responsables:

Anne Hiltpold et Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité:

Tania Todeschini

ublicité :

Valérie Noël / 079 628 88 34 / vn@jim.media

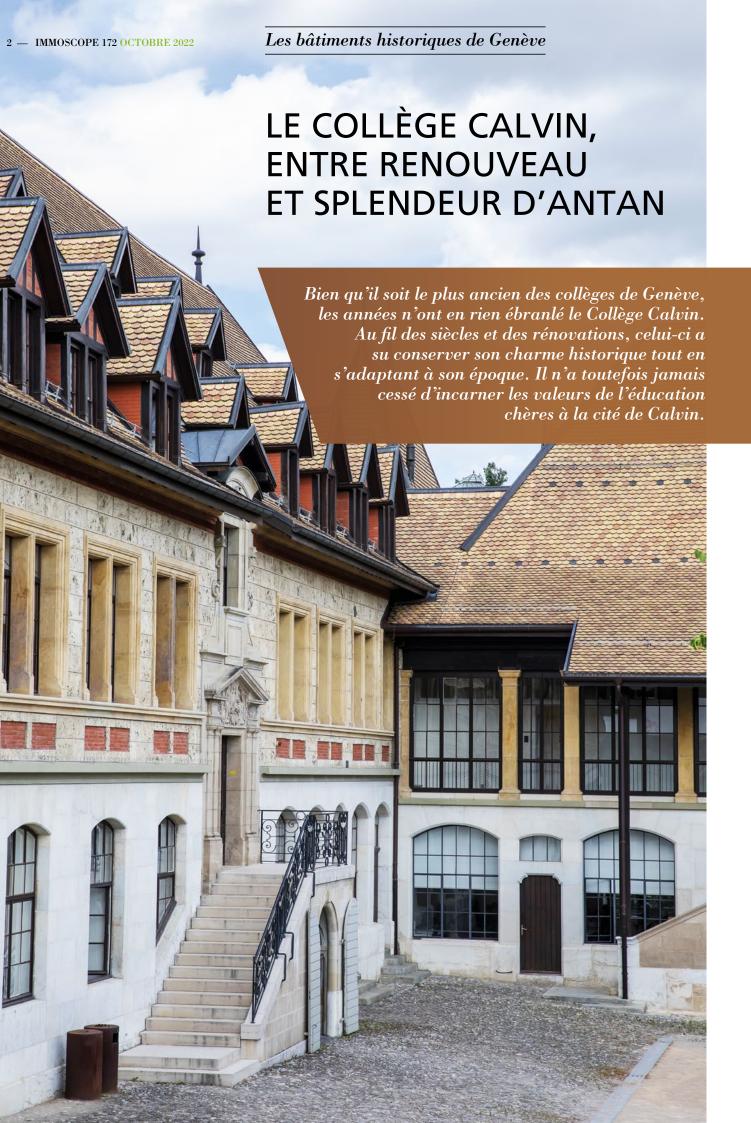
Conception graphique:

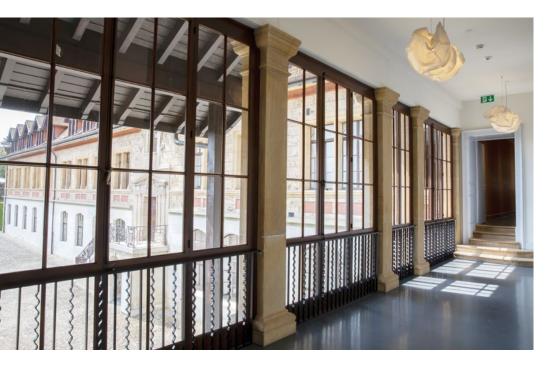
Alternative communication, Genève

Impression:

Atar Roto Presse SA, Genève

info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch





« LE COLLÈGE EST D'AILLEURS L'UN DES RARES ÉDIFICES MÉDIÉVAUX DE LA CITÉ, EN PLUS D'ÊTRE L'UN DES PLUS ANCIENS BÂTIMENTS DE GENÈVE. »

AUTEURS: ANN-CHRISTIN NÖCHEL ET PASCAL VISCARDI PHOTOS: MAGALI GIRARDIN

Les travaux de construction de celui qui s'est d'abord appelé le Collège de Genève remontent au milieu du XVIe siècle. Deux bâtiments voient le jour en 1558 et 1561, au cœur de la vieille ville. Dans un couloir propice à la bise, sur la remontée des rues basses, il s'érige en passage obligé et prestigieux.

C'est la Réforme qui est à l'origine de l'institution, née d'une volonté de diffuser un savoir humaniste et d'amener l'éducation sous la forme de l'école obligatoire et gratuite. Ainsi, l'école de maturité est officiellement fondée en 1559. Elle ne changera jamais d'affectation.

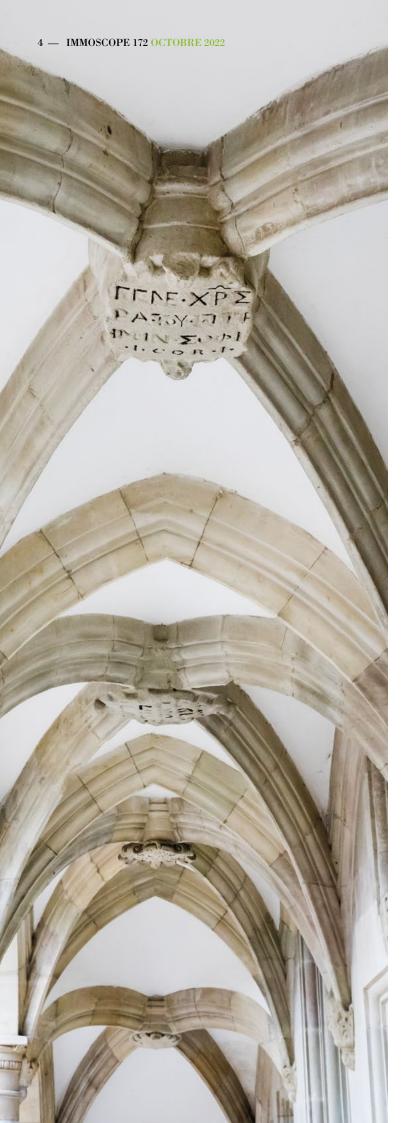
Le Collège connaît rapidement un joli succès: il accueille 2000 élèves dès 1566, soit deux ans après la mort de Jean Calvin.

Genève ne compte alors que 15'000 habitants. Avec l'introduction de la mixité en 1969, le Collège de Genève prend le nom de Collège Calvin et l'ancienne École supérieure de jeunes filles devient le Collège Voltaire.

Un style Renaissance doublé d'une tradition médiévale

Les premiers bâtiments construits sont de véritables trésors patrimoniaux. Le porche du bâtiment central présente toutes les caractéristiques du style Renaissance. Une tradition médiévale persiste pourtant dans ses ogives. Aujourd'hui encore, les clés de voûte portent des inscriptions en grec, en allemand, en hébreu et en français. Le Collège est d'ailleurs l'un des rares édifices médiévaux de la cité, en plus d'être l'un des plus anciens bâtiments de Genève.





« DÈS 2008, L'ÉTABLISSEMENT CONNAÎT UNE GRANDE RESTAURATION, CONDUITE PAR L'ARCHITECTE YVES OMARINI. CELLE-CI CONCERNE LES BÂTIMENTS HISTORIQUES AINSI QUE LA COUR ET AURA COÛTÉ 22 MILLIONS DE FRANCS. LA SILHOUETTE D'ORIGINE N'AVAIT PLUS ÉTÉ TOUCHÉE DEPUIS 1888. »

L'aile sud, construite en 1560, abritera les premières classes, la bibliothèque – alors située dans les combles – de même que des logements. Elle est encore intacte aujourd'hui.

Particulièrement impressionnant, le bas-relief du bâtiment est tout en marbre et viendrait, semble-t-il, de France. La façade, quant à elle, combine la brique et la pierre, une fois de plus sur un modèle français issu de l'architecture pratiquée à l'époque sur les bords de la Loire.

Premières opérations d'agrandissement et de transformation

L'établissement connaîtra une succession d'agrandissements. Plusieurs bâtiments viennent compléter les premiers, dont un petit d'un seul niveau, construit en 1837 et qui donne une forme de «U» à l'ensemble. L'aile sud sera rallongée, tandis qu'une terrasse pourra être construite et que des salles de cours supplémentaires seront ajoutées au cours du XIX^e siècle, au gré des arrivées des élèves. Une annexe s'avérera même nécessaire; elle sera construite en 1957.

Une première transformation a lieu entre 1886 et 1888. Elle concerne le bâtiment central. C'est l'architecte de la ville, Louis Viollier, qui en est chargé et qui a donné à l'établissement son aspect et sa matérialité d'aujourd'hui. Les années passant, le Collège Calvin finit par se trouver à l'étroit. Plusieurs projets sont proposés, mais finalement abandonnés.

Entre 1984 et 1987, l'État de Genève fait construire à l'angle de la rue Ferdinand-Hodler et le boulevard Émile-Jaques-Dalcroze un immense bâtiment qui permet d'accueillir des salles de classe, des ateliers, des laboratoires, des salles de sport ou encore le centre informatique cantonal de l'enseignement secondaire. Une aula est également construite trois ans plus tard; nommée « salle Frank Martin », elle fait aussi office de salle de spectacle.

L'historien de l'art Pierre Monnoyeur, décédé en février 2022, a mené une étude sur le Collège Calvin pour la ville de Genève en 2001. Il en a tellement disséqué les moindres détails qu'il est encore appelé « Monsieur Calvin ».



Le dernier grand chantier de rénovation

Dès 2008, l'établissement connaît une grande restauration, conduite par l'architecte Yves Omarini. Celle-ci concerne les bâtiments historiques ainsi que la cour et coûte 22 millions de francs. La silhouette d'origine n'avait plus été touchée depuis 1888. Or, ses façades, sa toiture et la cour avaient été détériorées par le poids des ans. Des travaux d'une telle envergure avaient nécessité des études dès 1996. Il faut dire que la bâtisse a été classée en 1921, en même temps que la cathédrale et l'Hôtel de Ville.

Le défi était de taille pour les architectes: il a fallu restaurer le bâtiment en gardant son côté historique et sans entraver son utilisation. Façades colmatées, fenêtres restaurées, crépi refait, pierres et tuiles remplacées, ...: les travaux ont duré jusqu'en 2015, avec, bien sûr, leur lot de surprises. Nathalie Mermod,

architecte à la direction des rénovations de l'Office des bâtiments, rapportait à la Tribune de Genève, lors de l'inauguration de l'établissement restauré, qu'initialement, l'ensemble de la charpente, datant de 1559, devait être restaurée.

« En la découvrant, nous avons constaté qu'elle était en très bon état; seuls quelques morceaux ont dû être changés. »

Les travaux ont été récompensés par Patrimoine Suisse Genève en juin 2018, dans le cadre de l'Année européenne du patrimoine culturel. Preuve que le renouveau ne signifie pas l'oubli de l'ancien. Nicolas Levet, enseignant et doyen à Calvin, le rappelle d'ailleurs: «L'envie d'éducation et de culture est encore présente partout au Collège ».

Aujourd'hui, alors que les élèves se mélangent de plus en plus et que l'institution souhaite s'éloigner quelque peu de son image élitiste, la Réforme n'est pas qu'un simple souvenir, vision quasi calviniste de l'architecture à l'appui.







Votre prochain modèle Mercedes-Benz vous attend déjà.



Réservez votre course d'essai

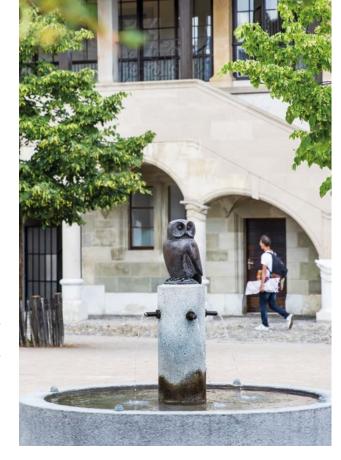


Nicolas Levet, enseignant et doyen en charge de la direction

Il en a passé, Nicolas Levet, des heures assis sur les bancs du Collège Calvin entre 1992 et 1996! Une fois sa maturité en poche, il ne pensait pas y revenir. Or, il y est désormais doyen et, depuis peu, doyen en charge de la direction. Il est passé par des études, des séjours à l'étranger et d'autres établissements avant de renouer avec l'institution, où il enseigne l'histoire et l'allemand depuis 2011. Un parcours original, signé d'une bonne empreinte genevoise: « Vu que je viens de la région, je vois aujourd'hui arriver des enfants de certains de mes amis. »

Très attaché au lieu, Nicolas Levet en découvre toujours des facettes, combles, couloirs d'archives et entrepôts compris. Des endroits méconnus du grand public, avec de grands espaces dont le potentiel n'est pas encore exploité, mais aussi un peu de magie: « Quand on étudie ici, on entend beaucoup de mythes sur des salles cachées. »

Parmi les endroits qu'il chérit particulièrement, il y a la fontaine et sa chouette, lieu de rencontre par excellence. La chouette, c'est d'ailleurs le nom que les élèves ont donné à leur journal. Lorsque les enseignants cherchent un peu de tranquillité, c'est du côté de la salle des maîtres qu'ils en trouvent, ou dans son jardin ombragé attenant. Notons dans un autre style l'atypique entrée des combles: « J'adore cet instant, quand on ouvre la porte! », nous dit Nicolas Lever. Sans oublier la vue sur le Collège depuis la place devant le Palais de Justice, lever de soleil en prime. « Il arrive même qu'on aperçoive des professeurs qui prennent des photos lorsqu'ils arrivent le matin », poursuit-il.



À propos de la rénovation, Nicolas Levet estime que les enseignants et occupants sont satisfaits de la modernité apportée au bâtiment, qui a tout de même conservé son côté historique. « On se retrouve à travailler sur une tablette dans une salle et à l'étage du dessous, il y a le parquet qui grince », nous explique-t-il. Il mentionne aussi les grands tableaux noirs restés à leur place dans plusieurs classes, « (...) mais, en même temps, il est possible de projeter son cours à l'aide d'un beamer ». Les visiteurs extérieurs sont du reste frappés par ce quotidien plein de contrastes.

Lorsqu'il revient sur les changements de ces deux dernières décennies, Nicolas Levet évoque la carte géographique des attributions d'élèves, qui a quelque peu chamboulé les affectations. « On a depuis quelques années des élèves qui viennent du Petit Lancy et d'Onex. Au début, c'était difficile pour eux. Mais, avec le temps, on a l'impression que l'intégration se fait de mieux en mieux », indique-t-il. Il voit cette mixité comme une richesse, mais qui entraîne son lot d'adaptations. « L'image élitiste du Collège Calvin, on se bat encore contre », commente-t-il.



L'enseignant évoque aussi Dolorès Meyer, première femme à la tête du Collège Calvin depuis 2009 : « Elle s'est énormément investie afin que tout le monde se sente à l'aise ici. » Sans oublier son prédécesseur, Jacques Fleury, qui était directeur lorsque Nicolas Levet étudiait à Calvin : « On le recroise encore parfois avec grand plaisir ici ». •



Yves Omarini, architecte

Fondateur du bureau Omarini Micello Architectes, Yves Omarini a été responsable de la restauration du Collège Calvin entre 2008 et 2015. Un projet – premières études comprises – de plus de six ans qu'il estime très formateur. «Le projet m'a apporté énormément de sensibilité et de respect. Ce qui par la suite m'a aidé à mieux aborder des objets avec une telle substance historique et patrimoniale», indique-t-il. Le lien qu'il a développé avec le Collège Calvin est devenu privilégié grâce au temps passé sur place à observer, analyser, comprendre puis, finalement, restaurer.

Les souvenirs d'Yves Omarini à propos du Collège Calvin sont multiples. Les premiers datent de l'adolescence, cet âge de l'insouciance durant lequel il passe devant le bâtiment lors des fêtes de l'Escalade. Au fil des années, son regard s'est transformé. Il s'est alors rendu compte, par le biais de nombreux écrits, que le Collège était aussi un lieu emblématique de Genève et de son histoire. « On devrait se retourner plus souvent sur l'histoire pour mieux aborder le présent », nous dit-il.

Lorsque les études liées à la restauration du Collège Calvin ont pu débuter, le bâtiment avait déjà plus de 450 ans. « Lors des premières analyses, on s'est rendu compte que le bâtiment était en très mauvais état. C'était en partie dû à son âge et à sa structure, mais également lié aux interventions malheureuses ainsi qu'à son entretien », précise l'architecte. Le bâtiment a notamment été confronté à des problèmes de pourrissement et certaines pièces de charpente ont mal supporté le poids

« À l'origine, il y avait deux bâtiments plus petits, des fortifications, une chapelle et des jardins », relate-t-il. Et d'ajouter que l'image que l'on a aujourd'hui du Collège Calvin est en fait une accumulation de quatre siècles de travaux successifs. Il a fallu identifier ces différentes étapes afin de savoir lesquelles conserver et révéler, mais aussi lesquelles supprimer pour redonner vie au bâtiment et le doter d'une identité cohérente.

« LE PROJET M'A APPORTÉ

Le plus difficile a été de faire les bons choix. L'architecte donne l'exemple de la toiture, composée de plus de 65'000 tuiles. De nombreuses questions ont été soulevées lors de sa restauration: nouvelle couverture, panachage, tuiles d'origine, couleurs et formes d'origine, matériaux utilisés? comment étaient-ils fabriqués à l'époque? Toutes ces strates de réflexion ont finalement accompagné la restauration de chaque sujet, des fenêtres aux façades, en passant par les intérieurs et l'extérieur.

La première approche a donc été de respecter l'existant et son histoire. Mais qui dit nouveau programme, dit aussi des interventions plus contemporaines. Sept ans après l'accomplissement de ce travail de titan, Yves Omarini est formel: «Il suffit de se balader sur place pour voir que le résultat est très positif ». Il tire une réelle satisfaction d'avoir pu participer à la sauvegarde de ce bâtiment classé, qui n'a jamais changé d'affectation. La récompense de Patrimoine Suisse en 2018 a ainsi été vécue comme une réussite collective: « Un travail d'équipe de longue haleine ». A



Carouge, un samedi après-midi en terrasse, sous les platanes de la place du Marché. Anne Hiltpold arrive à notre rendez-vous souriante et d'un pas décidé. La candidate PLR au Conseil d'État est chez elle au cœur de la Ville sarde qu'elle administre comme Conseillère administrative depuis 2015.

DAPHNÉ LENOIR

La vie est si douce à Carouge, qu'est-ce qui vous a pris, Anne Hiltpold, de vouloir partir à l'assaut du Conseil d'État genevois?

Justement, l'envie d'amener mon expérience dans la gestion d'un lieu où il fait bon vivre et travailler. Genève a tout pour bien faire, mais il manque une vision au développement de ce canton. C'est un défi majeur pour les années à venir : comment assurer la qualité de vie et la prospérité dans le périmètre limité qui est celui de Genève? Il faut que les gens s'y sentent bien, aient envie d'y travailler et puissent y rester. Assurer aussi une mixité de la population, ce qui suppose construire différemment et pour tout le monde.

C'est-à-dire?

Bien plus de PPE [propriété par étages, NDLR] et de logements en loyer libre. Aujourd'hui, on ne construit quasiment plus que du logement social, ce qui chasse la classe moyenne hors des frontières du canton. Ça coûte cher non seulement en trafic et infrastructures, notamment, mais ça contribue à aggraver le déséquilibre des recettes fiscales dans un canton où près de 40% de la population ne paie pas d'impôts.

Logement social ou pas, on a beaucoup construit ces dernières années et le marché est toujours aussi tendu. Comment faire plus?

Il faut construire différemment, sans avoir peur de la densité. Notre territoire n'est pas illimité, il faut l'exploiter différemment, notamment en bâtissant plus haut – très qualitativement – au centre-ville. Il y a un problème qu'on minimise aussi : l'allongement de la vie. Aujourd'hui, on fait tout pour que les personnes âgées à la santé déclinante restent chez elles le plus longtemps possible et c'est très bien, mais on pourrait proposer davantage de logements évolutifs, adaptés aux besoins d'une population vieillissante qui serait ainsi sécurisée. Ce qui aurait aussi pour effet de libérer de grands appartements pour des familles.

Concernant l'accès à la propriété privée, même avec plus de biens disponibles, au prix et aux conditions d'acquisition fixées aujourd'hui par les banques, l'accès à la propriété restera un rêve inaccessible pour l'écrasante majorité des gens à Genève?

Ça n'est pas vrai. Tout ce qui se vend en zone de développement est accessible puisque le prix moyen se situe à environ CHF 6500.—/m². Mais il faut effectivement donner un coup de pouce notamment à la classe moyenne, qui porte à elle seule une immense partie de la charge fiscale dont elle profite peu. Il faut la décharger fiscalement pour l'aider, notamment, à acquérir un logement.

Et quid du projet de réévaluation de la valeur fiscale des immeubles, toujours en discussion?

On doit arrêter de considérer les propriétaires comme des privilégiés dont les ressources sont extensibles à l'infini. Dans l'écrasante majorité des cas, il s'agit de gens qui ont travaillé toute leur vie, sans demander d'aide à l'État. Il serait scandaleux qu'arrivés à leur retraite, ils soient forcés de vendre, leur AVS ne leur permettant pas d'assumer des impôts supplémentaires. Dans notre canton, ce sont toujours les mêmes qui paient. Aujourd'hui, on pratique une imposition injuste à Genève, contrairement à ce que nous fait croire la gauche.

Quel canton aimeriez-vous laisser à vos petits-enfants?

Un canton attractif, où tout le monde a envie de vivre, de travailler et peut se loger. Où il y a, je souligne, un bon équilibre entre toutes les catégories de la population, et des entreprises qui rapportent et qu'on valorise.

Vous venez d'une famille (radicale): votre père, ancien Maire de Carouge, votre grand-père, votre frère Hugues, ancien Conseiller national. Ça représente quoi pour vous, la famille?

Un soutien indéfectible et la critique sans filtre. C'est un lieu d'échange important. Mais la famille, ce sont aussi mes enfants et, en tant que mère de deux adolescents, je sais aussi la difficulté de vouloir mener de front famille, carrière professionnelle et politique. J'ai malgré cela toujours tenu à travailler

à côté de mon mandat de Conseillère administrative à la Ville de Carouge, pour ne pas perdre contact avec le monde réel. Mais tout ça a un coût.

Plus élevé pour une femme, dans un milieu de droite?

Je ne dirais pas, mais peut-être que mon enfance m'y avait préparée: en tant que petite dernière, avec deux grands frères, et bien, très tôt, on doit se battre pour s'affirmer! Une amie me rappelait récemment que déjà, dans le préau de l'école, j'étais une battante et que j'aimais jouer au chef. Mais une cheffe rassembleuse. J'aime bien mettre les gens d'accord. Rassembler plutôt que diviser, c'est mon motto. Y compris autour d'un verre, je reste une vraie Carougeoise!

L'attachement, l'enracinement, ce sont des valeurs qui pourraient vous définir – l'attachement à votre famille, politique, à votre Ville de Carouge et à Genève. Est-ce anachronique aujourd'hui?

Au contraire! C'est l'essence de l'engagement en politique, selon moi. On ne peut pas défendre un lieu, des gens qu'on ne connait pas et qu'on n'aime pas. La politique, c'est donner de sa personne sans rien attendre en retour. Je fais de la politique parce que j'aime les gens avec qui je vis, l'environnement dans lequel je suis mais que j'aimerais améliorer.

MOBILISONS-NOUS!

Les enjeux liés à l'élection au Conseil d'État (1er tour le 2 avril 2023 et 2e tour le 30 avril 2023) sont considérables pour les propriétaires au regard de la volonté affirmée de la droite de combattre les hausses fiscales, les préemptions, les expropriations et toutes les limitations du droit de la propriété voulues – sans réticences – par la gauche.

Dans cette perspective, nous devons nous mobiliser et mobiliser toutes nos connaissances.



«AUJOURD'HUI, ON PRATIQUE UNE IMPOSITION INJUSTE À GENÈVE.»



SANDRA AEBERHARD: FAKTOR JOURNALISTEN ZÜRICH

Ces derniers mois, la pandémie de coronavirus a eu un impact sur le quotidien de chacun et chacune d'entre nous. De nombreuses personnes ont transféré leur bureau à domicile. Ce qui était inhabituel pour la plupart d'entre nous au début est devenu monnaie courante. Nombre d'entreprises, dont de grandes banques ou compagnies d'assurance, continueront à proposer à leur personnel de travailler à domicile – du moins en partie. Cette nouvelle donne confère une nouvelle importance à notre logement, faisant passer au premier plan celui qui est voué désormais à satisfaire des besoins beaucoup plus larges du fait que les frontières entre vie professionnelle et vie privée s'estompent. La cuisine a elle aussi fait l'objet de ce bouleversement. Si l'on avait l'habitude de dîner, voire de souper, à l'extérieur, la pandémie a placé la cuisine au cœur de la vie sociale.

Depuis que sortir et se faire dorloter au restaurant n'est plus une option évidente, la cuisine est devenue synonyme de bon temps, d'échange et de qualité de vie. D'après l'étude des tendances « Küche & Haushalt nach Corona » (publiée uniquement en allemand; Cuisine et ménage post-COVID), commandée par Siemens Électroménager au Zukunftsinstitut, près de 70% des personnes interrogées accordent davantage d'importance au fait de cuisiner elles-mêmes. 36% d'entre elles affirment cuisiner plus souvent qu'avant la crise sanitaire, et en aucun cas avec des produits bon marché achetés dans

des enseignes de hard-discount. La prise de conscience en faveur de la qualité est montée en flèche. La multitude de cours et de livres de cuisine ne laisse planer aucun doute : la tendance est à la confection de son propre pain ou de ses pâtes et à la conservation des fruits et légumes récoltés dans son jardin pour l'hiver.

« SI L'ON AVAIT L'HABITUDE DE DÎNER, VOIRE DE SOUPER, À L'EXTÉRIEUR, LA PANDÉMIE A PLACÉ LA CUISINE AU CŒUR DE LA VIE SOCIALE. »

Croissance de 5%

Qui dit plus de temps passé dans la cuisine, dit exigences accrues envers sa conception et ses équipements. C'est ce que nous confirme Rainer Klein, directeur de l'association faîtière Cuisine Suisse: « Depuis le COVID, nous percevons une nette hausse de la demande. Les fabricants de cuisine ont enregistré une croissance de 5% ces derniers mois, et tous nos membres sans exception font le plein. » Mais cette évolution ne s'explique pas uniquement par la tendance au « cocooning ». Les possibilités de voyage et de sortie étant

restreintes, le budget est disponible et permet d'envisager une transformation de sa cuisine. À cela s'ajoute le regain de conservatisme au niveau des valeurs observé chez les millennials – les personnes nées après l'an 2000 – que l'on peut résumer par « My home is my castle ». Les gens ont de plus en plus à cœur de se sentir bien chez eux, de passer du temps en famille et de pouvoir faire leurs propres choix de vie privée. «Le besoin de se créer notre propre espace tel que nous l'avons imaginé s'est sans doute renforcé depuis le confinement et la limitation de la vie sociale », arque Rainer Klein.

Des matériaux chaleureux et naturels

Aujourd'hui, la cuisine n'est plus seulement le lieu où l'on prépare à manger. Elle est devenue depuis longtemps un espace de rencontre et de détente. La cuisine doit être la plus agréable possible et correspondre aux attentes personnelles de ses occupants en tant que pièce centrale du logement. «Il n'y a pratiquement plus de cuisines prêtes à monter, comme cela se faisait avant », poursuit le directeur de Cuisine Suisse. Même les cuisines produites à la chaîne sont désormais adaptées en fonction des souhaits de chaque client. Le plan libre reste très demandé et doit de préférence intégrer des matériaux naturels. Le bois est fort apprécié dans toutes ses déclinaisons, qu'il soit brut ou foncé. Ceux que les coûts et l'entretien n'effraient pas optent pour des surfaces en laiton ou en bronze.

« LE BESOIN DE SE CRÉER NOTRE PROPRE ESPACE TEL QUE NOUS L'AVONS IMAGINÉ S'EST SANS DOUTE RENFORCÉ DEPUIS LE CONFINEMENT ET LA LIMITATION DE LA VIE SOCIALE.»

Par ailleurs, la pandémie a de toute évidence donné un important coup d'accélérateur à la numérisation, une évolution qui se fait également sentir dans la cuisine, comme le soulignent les auteurs de l'étude mentionnée plus haut. Ceux-ci constatent en effet une hausse de la demande de solutions technologiques intelligentes à valeur ajoutée pour les appareils électroménagers et la cuisine. Ces nouvelles exigences peuvent s'expliquer par une organisation plus stressante du quotidien, rythmée par le télétravail et l'école à la maison. D'après les auteurs de l'étude, les appareils électroménagers doivent être plus silencieux, plus rapides et plus simples d'utilisation tout en s'intégrant mieux aux autres équipements.

Les bonnes choses prennent du temps

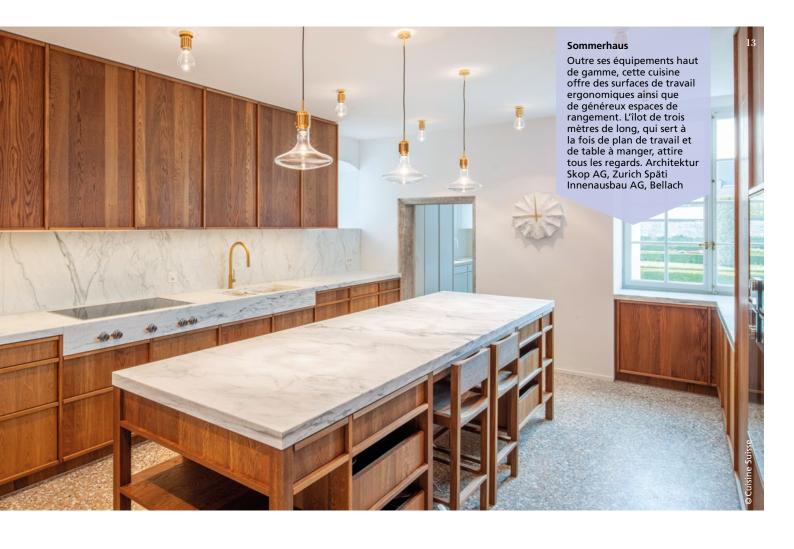
Attention toutefois: si vous souhaitez rénover votre cuisine, vous devrez composer avec d'importants délais de livraison. « En raison de la pandémie, de nombreuses pièces connaissent actuellement des pénuries », prévient Rainer Klein. Il est par

> exemple difficile de trouver certains composants tels que les pièces de quincaillerie, les matériaux de connexion ou les moteurs sur le marché international, ce qui impacte le travail des menuiseries. Si les délais de livraison étaient auparavant de quatre à huit semaines pour des composants individuels, il faut à présent en compter le double. Sans oublier que les hausses de prix considérables des matières premières et des produits semifinis se répercutent dans une mesure similaire sur les prix des cuisines finies. Les maîtres d'ouvrage ont tout intérêt à s'atteler au plus tôt à la planification. «Il est important que notre clientèle ait conscience de la situation actuelle et fasse preuve de la souplesse nécessaire », poursuit le directeur de Cuisine Suisse. Pour l'heure, rien ne permet encore de savoir quand la situation se détendra. Pour patienter, que diriezvous de faire des conserves de fruits et légumes ou de confectionner un pain au levain bien croustillant?

> Toutes les cuisines présentées ici ont été nominées pour le Swiss Kitchen Award 2021. A

> https://www.swiss-kitchen-award.ch







CHAUFFAGE

Vente – Service après-vente – Toutes marques

Rue Eugène-Marziano 23 A 1227 Les Acacias/Genève Tél. +41 22 300 58 58 info@philippemarechal.ch

www.philippemarechal.ch





Une nouvelle fondation pour encourager la restauration du patrimoine bâti, la formation et la sensibilisation au patrimoine et à l'archéologie.

JEAN TERRIER ET PIERRE ALAIN GIRARD

L'État de Genève a constitué une fondation de droit privé avec les principaux acteurs de l'art de bâtir (voir encadré sur les membres du conseil) pour inciter les propriétaires de biens patrimoniaux à les restaurer et soutenir toute démarche de sensibilisation et de formation aux métiers du patrimoine.

Pour mener à bien sa mission, la fondation dispose d'un montant initial de 5 millions de francs provenant du don d'un mécène privé. D'autres fonds, privés et publics, pourraient l'alimenter ces prochaines années.

La création de la fondation a été communiquée en mai dernier (voir lien: https://www.ge.ch/actualite/nouvelle-fondation-patrimoine-architectural-archeologique-genevois-19-05-2022) et le premier délai d'appel à projets a permis à la fondation d'examiner sept demandes de soutien financier.

La diversité des dossiers a confirmé le besoin de soutenir largement les actions de valorisation du paysage bâti de notre canton :

- soutien à la publication d'une revue d'architecture;
- participation à la restauration des peintures historiques de l'entrée d'un immeuble de la ceinture Fazyste;
- financement de la brochure didactique et d'une partie des travaux de restauration du retable de l'église Saints-Pierreet-Paul de Meinier.

«À L'IMAGE DE L'ÉGLISE SAINTS-PIERRE-ET-PAUL DE MEINIER, DONT LES INVESTIGATIONS ARCHÉOLOGIQUES ONT FAIT REMONTER SES ORIGINES LOINTAINES AU VIE SIÈCLE, LES VILLAGES ET HAMEAUX DE LA CAMPAGNE GENEVOISE RECÈLENT UN PATRIMOINE QUI MÉRITE PARFOIS UNE ATTENTION TOUTE PARTICULIÈRE AFIN D'ÊTRE PRÉSERVÉ ET TRANSMIS AUX GÉNÉRATIONS FUTURES.»

«Dans ce contexte, la fondation peut jouer un rôle décisif en subventionnant la restauration et la mise en valeur de lieux et d'objets historiques qui sont autant de facteurs d'identité culturelle et de mémoire collective. » Jean Terrier, président de la fondation.

Depuis plusieurs années, des propriétaires d'immeubles du XIX^e – début XX^e se sont lancés dans la réhabilitation des décors peints de leurs façades ou de leurs entrées. La difficulté première est de réunir le financement, les subventions de l'État n'ayant pas pour but de couvrir tous les coûts, qui à leur tour ne peuvent pas être répercutés sur les loyers. C'est l'une des vocations principales de cette fondation, par son soutien financier, de rappeler aux propriétaires qu'ils ont une responsa-



Décors peints de la façade du bâtiment au bd St-Georges 77, subventionné par l'office du patrimoine et des sites



Église Saints-Pierre-et-Paul de Meinier : retable du maître-autel et paroi du chevet à l'issue des travaux de restauration

bilité forte dans l'espace public. Notre canton a en effet eu une chance inouïe de voir se construire des ensembles d'immeubles aux qualités architecturales et urbanistiques si remarquables qu'elles en sont protégées par la loi Blondel de 1983 (art. 89 et suivants de la loi sur les constructions et installations diverses). Plusieurs de ces ensembles ont remis en lumière des éléments de décor sur leurs façades et dans leurs entrées, et leurs visites organisées par les spécialistes du patrimoine rencontrent toujours un vif intérêt et un grand succès.

Nul doute que l'espace public et le bien-être de ses usagers s'enrichit à la vue de tels travaux, de même que la valeur marchande de l'immeuble.

Plus l'impact sur le domaine public est grand, plus vous aurez la chance d'obtenir un soutien conséquent de la part de cette nouvelle fondation. Pour plus d'informations sur ses buts et ses critères: www.fpbg.ch A

« DANS CE CONTEXTE, LA FONDATION PEUT JOUER UN RÔLE DÉCISIF EN SUBVENTIONNANT LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DE LIEUX ET D'OBJETS HISTORIQUES QUI SONT AUTANT DE FACTEURS D'IDENTITÉ CULTURELLE ET DE MÉMOIRE COLLECTIVE. »

Jean Terrier, président de la fondation

fondation le patrimoine bâti genevois

M. Jean Terrier, président, est ancien archéologue cantonal.

Mme Claire Delaloye Morgado, vice-présidente, est secrétaire de Patrimoine suisse Genève.

M. Pierre Alain Girard, secrétaire, est directeur général de l'office du patrimoine et des sites.

Mme Anne Tirefort est cheffe de service de la gérance des bâtiments de l'État de Genève.

- M. Philippe Meyer est past président de la FAI.
- M. Thomas Orth est expert en peinture et décoration.
- M. Nicolas Pham est responsable de la filière architecture d'hepia.
- M. Michel Pomatto est conseiller administratif de la Ville du Grand-Saconnex.

Mme Marie Theres Stauffer est responsable du MAS en conservation du patrimoine de l'UNIGE.

M. Pierre Tourvieille de Labrouhe est conseiller en conservation du patrimoine de la Ville de Genève.



MoneyPark

le spécialiste hypothécaire et immobilier



En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, nous offrons des solutions complètes et sur mesure en matière d'hypothèques et d'immobilier. Notre expertise indépendante nous permet de vous accompagner pour la recherche et le financement de biens ainsi que pour la vente d'objets immobiliers. Nous vous conseillons personnellement soit à travers un réseau de plus de 20 succursales en Suisse, soit par téléphone ou en ligne.

Le renouvellement de votre hypothèque est une opération aussi stratégique que le financement initial de votre bien.

Plutôt que de simplement renouveler auprès de votre établissement financier actuel, profitez-en pour optimiser l'ensemble de votre situation.

Notre offre renouvellement comprend:

- Analyse de votre situation
- Elaboration d'une stratégie adaptée (augmentation/diminution du prêt, prévoyance, travaux, rachats LPP, etc.)
- Recherche de la meilleure offre sur le marché
- Suivi de l'évolution de la valeur de votre bien

1er entretien sans frais et sans engagement

^{*} Forfait spécial valable uniquement pour les renouvellements d'hypothèque

NOUVEAU RÈGLEMENT SUR L'ÉNERGIE (REN): VOS OBLIGATIONS

C'est avec grand plaisir que la Chambre genevoise immobilière a accueilli plus de 260 personnes lors des Assemblées générales de la Section des propriétaires de villa (SPV) et du Groupement des propriétaires d'appartement (GPA) le 6 septembre 2022. M. Marc Girelli, Expert CECB, AMO Energie & Ingénieur, Gérant de BED'In Sàrl, et Christophe Aumeunier, Secrétaire général de la CGI, ont fait le point sur le règlement sur l'énergie.

TITO VILLANOVA



Marc Girelli et Christophe Aumeunier

Christian Tamisier

De manière très générale, Christophe Aumeunier a rappelé que ce règlement n'a pas été négocié avec le département du territoire, mais qu'il a fait l'objet de communications à la CGI qui, de son côté, a transmis ses observations.

Ainsi, le principe de réalité a obligé les autorités à concéder que certains éléments contenus dans leurs premières moutures rendraient inapplicable la règlementation. L'indice de dépense de chaleur admissible est passé de 350 MJ/m² à 450 MJ/m². Ensuite, il a été décidé d'introduire un principe de bivalence qui sera explicité ci-dessous. Enfin, des délais plus raisonnables ont été retenus pour réaliser la transition énergétique.

Installations productrices de chaleur

Le règlement entré en vigueur le 1^{er} septembre 2022 impose que, lors de la pose, la transformation ou le remplacement d'une installation productrice de chaleur, celle-ci soit alimentée prioritairement et dans toute la mesure du possible par des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur. Le changement de brûleur ou de tout autre composant annexe d'une chaudière de plus de 20 ans est assimilé à une transformation. Répondant à une question, M. Marc Girelli indique que le département privilégie la technologie des pompes à chaleur, qui ne pose pas beaucoup de problèmes pour des villas individuelles ou des immeubles de moins de 5 preneurs de chaleur. Les choses se compliquent concernant la rénovation d'immeubles construits en plein centre-ville et comportant une vingtaine d'appartements pour lesquels, en l'état, l'installation de pompes à chaleur est très complexe.

Dès lors et pour pallier le manque de puissance d'une installation de pompes à chaleur pendant les jours les plus froids de l'année, le règlement a admis qu'une installation productrice de chaleur à l'aide d'énergies fossiles pourra être installée et fonctionnera de manière subsidiaire; c'est le principe de bivalence.

Indice de dépense de chaleur

Marc Girelli précise que l'indice de dépense de chaleur correspond à la quantité annuelle d'énergie finale consommée pour la production de chaleur, ramenée à un m² de plancher chauffé et corrigé en fonction des données climatiques de l'année considérée.



Christophe Aumeunier, Stéphane Penet, Edouard Cuendet et Christian Tamisier

Le seuil de l'IDC a été fixé par le département du territoire à 450 MJ/m²/an. Il y a dépassement du seuil lorsque l'IDC moyen des trois dernières années est supérieur à cette valeur. Ce dépassement engendre l'obligation de réaliser un audit énergétique et l'exécution de mesures d'amélioration (réglage, équilibrage...). Il est anecdotique de relever que le règlement est bizarrement rédigé car, si ces mesures sont immédiatement adoptées par le propriétaire et qu'elles mènent directement à atteindre le seuil de 450 MJ/an, l'audit n'est alors plus requis.

Il y a dépassement significatif du seuil IDC lorsque celui-ci est supérieur à 800 MJ/m²/ an jusqu'au 31 décembre 2026; supérieur à 650 MJ/m²/an dès le 1er janvier 2027 et jusqu'au 31 décembre 2030; supérieur à 550 MJ/m²/an à partir du 1er janvier 2031.

« LE DÉPARTEMENT PRIVILÉGIE LA TECHNOLOGIE DES POMPES À CHALEUR, QUI NE POSE PAS BEAUCOUP DE PROBLÈMES POUR DES VILLAS INDIVIDUELLES OU DES IMMEUBLES DE MOINS DE 5 PRENEURS DE CHALEUR.

LES CHOSES SE COMPLIQUENT CONCERNANT LA RÉNOVATION D'IMMEUBLES CONSTRUITS EN PLEIN CENTRE-VILLE ET COMPORTANT UNE VINGTAINE D'APPARTEMENTS POUR LESQUELS, EN L'ÉTAT, L'INSTALLATION DE POMPES À CHALEUR EST TRÈS COMPLEXE. »



Le dépassement significatif du seuil a pour conséquence une décision administrative ordonnant la réalisation de travaux énergétiques. Il faut que ceux-ci soient susceptibles de ramener l'IDC en dessous de 450 MJ/m²/an. Le délai pour les réaliser est de 36 mois à compter de la notification de la décision administrative.

Les dispositions relatives à l'IDC sont entrées en vigueur le 1er septembre 2022 et, comme il est spécifié qu'il s'agit d'obtenir trois valeurs successives d'IDC (soit trois périodes de chauffe distinctes), dans les faits, les premières décisions sont attendues:

- pour les PPE de plus de 5 preneurs de chaleur, dès le premier semestre 2023;
- pour les villas de moins de 5 preneurs de chaleur, dès le premier semestre 2025 (en effet, il n'existait pas, avant le 1^{er} septembre 2022, une obligation de fournir les indices de dépense de chaleur à l'OCEN).

Financement

Une étude de l'HEPIA estime que pour les immeubles collectifs avec un dépassement significatif du seuil de l'IDC, l'investissement serait de CHF 400.- à CHF 1200.-/m² de surface chauffée. De notre côté, épaulés par des techniciens et des architectes, il nous apparaît que chaque villa est différente et qu'une appréciation empirique laisse penser à un investissement compris entre CHF 40'000.- et CHF 120'000.-.

Ces besoins de financement sont la conséquence directe de choix politiques abrupts induits par la politique énergétique et climatique. Dès lors que les propriétaires ne pouvaient les imaginer, cette rupture s'apparente véritable-



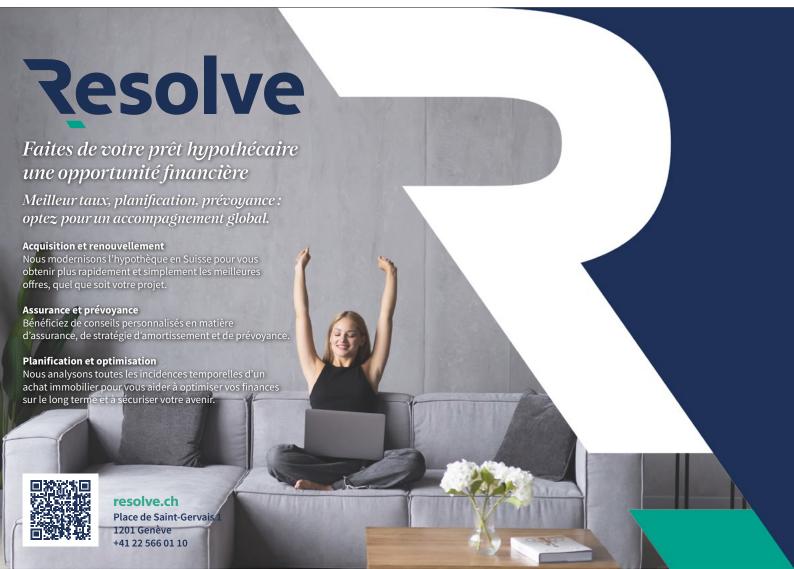
ment à une rétroactivité de la législation. Nous soutenons en conséquence les projets des députés qui nous sont proches au Grand Conseil et qui devraient prochainement s'aligner sur les positions des Chambres fédérales; celles-ci ont décidé très récemment d'augmenter massivement les subventions.

Dans tous les cas de figure, nous restons à la disposition de nos membres pour, le cas échéant, les aider à contester les décisions de l'OCEN qu'ils considéreraient comme étant disproportionnées. Comme vous le savez, nous disposons à cet effet des compétences juridiques requises et de l'aide d'ingénieurs en énergie.

La question du comportement

M. Marc Girelli a très justement insisté sur le fait que nos comportements sont également susceptibles d'influencer assez notablement notre consommation énergétique. Ainsi, la réduction d'un degré de chaleur de nos appartements ou de nos bureaux permettrait de diminuer de 5% à 6% notre consommation énergétique. A

« CES CHOIX POLITIQUES ABRUPTS SONT À L'ORIGINE DE BESOINS EN FINANCEMENTS ÉNORMES. POUR CETTE RAISON NOUS RÉCLAMONS UN SUBVENTIONNEMENT MASSIF. »





NOS ARBRES VÉGÉTALISENT LA VILLE



LOGEMENTS:

DES INVESTISSEMENTS IMPORTANTS QUI SE POURSUIVENT

La volonté d'investir dans son propre logement est significative. C'est ce que met en lumière l'étude sur le logement idéal 2022 réalisée conjointement par MoneyPark, alaCasa et Helvetia. Chaque année, cette étude examine scrupuleusement quels sont les logements considérés comme idéaux pour la population suisse.



Le souhait d'accéder à la propriété demeure intact. Près de la moitié des personnes interrogées désirent en effet devenir propriétaires. Toutefois, l'offre de biens immobiliers sur le marché ne correspond pas au rêve d'habitation le plus populaire: la maison individuelle à la campagne. Avec 48% d'opinions favorables, les régions rurales restent cette année encore le lieu de résidence le plus prisé. Près de 90% des personnes qui se sont installées à la campagne souhaitent y rester à l'avenir. Toutefois, on constate sur le marché suisse environ deux fois plus d'appartements que de maisons à vendre. Dans de nombreux cas, les acheteurs potentiels ne sont pas en mesure de concrétiser leur rêve de maison individuelle, ne serait-ce qu'en raison du manque d'offres. La hausse des prix de l'immobilier ainsi que les stricts critères de financement en vigueur constituent un obstacle supplémentaire à l'accession à la propriété.

Vivre à la campagne rend heureux, être propriétaire encore plus: deux tiers des propriétaires se disent très satisfaits, contre un tiers seulement des locataires. Ce degré de satisfaction est à mettre en corrélation avec le coût du logement: si deux tiers des propriétaires allouent moins de 20% de leur revenu à leur logement, ce n'est le cas que pour un tiers des locataires. Il ressort également de l'étude que les habitants des régions rurales sont significativement plus satisfaits de leur cadre de vie actuel (58% se disent très satisfaits) que les habitants des agglomérations et des villes (respectivement 45% et 41%). Les propriétaires souhaitent également conserver leur logement: seuls 3% d'entre eux ont l'intention de vendre leur bien dans les trois prochaines années.

Depuis le déclenchement de la pandémie de coronavirus début 2020, près de la moitié des propriétaires interrogés ont investi de manière significative dans leur logement. Un investissement sur cinq a été influencé par la pandémie, soit parce que le domicile a pris une place plus importante, soit parce que les restrictions imposées par le virus ont permis d'économiser de l'argent et d'investir dans son logement. Les investissements réalisés ou planifiés démontrent clairement l'importance des espaces extérieurs privés. Aucun autre domaine n'a fait l'objet d'autant d'investissements que le jardin ou l'espace extérieur. Les salles de bain et les cuisines occupent les deuxième et troisième places. Et ce n'est pas fini: 54% des propriétaires prévoient d'investir considérablement dans leur logement au cours des trois prochaines années. On constate par ailleurs une forte augmentation des installations photovoltaïques. De même, on observe une hausse des projets d'installation de bornes de recharge pour les voitures électriques, de rénovations de façades, de nouvelles fenêtres et portes ainsi que des investissements dans le chauffage, la ventilation et la climatisation. Il reste à voir si la dépendance aux combustibles fossiles, sujet très discuté ces derniers jours, entraînera un nouvel élan d'investissement dans des mesures énergétiques. A

MoneyPark, le spécialiste hypothécaire et immobilier Votre succursale à Genève: 022 730 10 10 www.moneypark.ch

QUE DIT LA JURISPRUDENCE ?

En vue de l'hiver qui arrive et des éventuelles restrictions énergétiques, il nous semble important de rappeler à nos membres les températures minimales, exigées par la jurisprudence, en deçà desquelles les locataires pourraient faire valoir un défaut de la chose louée.



Anne Hiltpold

Il est généralement admis (selon notamment les recommandations de l'OFSP) que dans le salon et la cuisine, il devrait faire environ 20°C; que dans les chambres à coucher, une température de 17-18°C suffit et que dans la salle de bain, on devrait pouvoir obtenir une température de 20° à 22°C. Toutefois, la jurisprudence en la matière n'est pas univoque, ni aussi précise, de sorte qu'il n'est en général pas fait de distinction entre les pièces.

À cet égard, il ressort d'un arrêt du Tribunal fédéral que les températures dans la norme auxquelles peuvent s'attendre les locataires sont « pour un appartement, entre 20 et 21°C et, pour un appartement Minergie, entre 19 et 20°C » (Arrêt 4A_577/2016 du 25 avril 2017). À noter toutefois que cet arrêt porte sur une problématique inverse, soit celle d'une température trop importante dans un logement.

Par ailleurs, en règle générale, il a été admis par la jurisprudence qu'une température inférieure à 18°C (20°C selon certains avis) était insuffisante dans un logement.

En effet, dans le cadre de différentes jurisprudences, les réductions de loyer suivantes ont été octroyées aux locataires se plaignant de températures insuffisantes:

- 20% de réduction pour une température oscillant entre 15° et 20°C (ACJC/1336/2000 du 21 décembre 2000);
- 10% de réduction pour des températures durant la saison froide entre 16° et 18°C (ACJC/290/2005 du 14 mars 2005);
- 10% de réduction pour des températures de 15-16°C (mais en tous les cas inférieures à 18°C) (ACJC/996/2015 du 7 septembre 2015).

Dans l'éventualité de coupures d'électricité ou de restrictions de consommation décidées au vu de l'évolution de la situation, la question de la responsabilité du bailleur pourrait toutefois se poser différemment, tout comme celle du niveau de confort attendu par les locataires.

Les charges de chauffage et d'eau chaude étant le plus souvent à la charge des locataires, il s'agira de rendre ceux-ci attentifs aux surcoûts et soldes importants dont ils pourraient être redevables au moment où les décomptes seront effectués. Autrement dit, il conviendra que chacun fasse sa part et adopte un comportement responsable dans cette situation si particulière qui nous attend. A



JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

VALIDITÉ D'UN CONGÉ ORDINAIRE POUR BESOIN PROPRE ET URGENT

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 5 juillet dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_609/2021), un contrat de bail est conclu pour des locaux affectés à l'usage d'un bar-restaurant. En mars 2017, la locataire a reçu une autorisation de construire portant sur la rénovation intérieure de la salle de restaurant, pour un montant estimé à CHF 700'000.-. Le 15 janvier 2019, la bailleresse a résilié le bail de manière anticipée pour le 30 septembre 2019 en invoquant son besoin propre et urgent, et subsidiairement pour l'échéance contractuelle suivante du 31 décembre 2020. Elle souhaitait récupérer les locaux pour affecter intégralement les surfaces de l'immeuble à son activité propre. Dans le cadre de la procédure, la bailleresse a finalement retiré le congé donné pour le 30 septembre 2019 à la suite de l'écoulement du temps et a conclu à ce que le second congé soit déclaré valable pour le 31 décembre 2021. Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé pour le 31 décembre 2021 et a accordé à la locataire une unique prolongation de bail de quatre ans échéant le 31 décembre 2025. Sur appel, la Cour de justice genevoise a partiellement réformé cet arrêt, en ce sens qu'elle a accordé une première prolongation de bail de trois ans à la locataire, échéant le 31 décembre 2024, en lieu et place de l'unique prolongation de bail de quatre ans accordée par les premiers juges. Contre cet arrêt, la locataire forme recours par-devant le Tribunal fédéral en demandant principalement l'annulation du congé et subsidiairement qu'une prolongation de bail de six ans lui soit accordée.

Quant à la validité du congé, notre Haute Cour a considéré que le projet de la bailleresse était concret et qu'il remontait à 2018, soit à une date antérieure à la notification du congé. Il n'était pas pertinent que les demandes d'autorisation pour ledit projet n'aient pas encore été déposées. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le motif invoqué était sérieux et qu'il ne constituait pas un prétexte, de sorte que l'arrêt de la cour de justice qui a validé le congé a été confirmé sur ce point, les autres griefs invoqués par la locataire n'ayant pas été retenus.

Sur la question de la prolongation de bail, le Tribunal fédéral a fait sienne l'argumentation retenue par la Cour de justice genevoise selon laquelle la bailleresse a établi vouloir utiliser les locaux pour ses propres besoins, qu'elle disposait donc d'un intérêt à les récupérer dès qu'elle serait en mesure de réaliser son projet. Cela étant, la bailleresse ne disposait d'aucune autorisation, qui n'avait au demeurant pas encore été sollicitée, ce qui tendait à démontrer que ce projet n'était pas prioritaire et qu'il n'était pas justifier de n'accorder aucune prolongation du bail à la locataire. La première prolongation de bail de trois ans était donc proportionnée. Le recours a par conséquent été rejeté.

Cet arrêt rappelle les principes applicables à une résiliation ordinaire du bail lorsque le bailleur invoque son besoin propre et rappelle que le dépôt d'une autorisation de construire n'est pas nécessaire au moment de la notification du congé. A



IRRECEVABILITÉ D'UNE CONTESTATION DE RÉSILIATION DE BAIL POUR DÉFAUT DE LÉGITIMATION ACTIVE

Dans l'arrêt du 22 août 2022 (ACJC/1062/2022) rendu par la Cour de justice genevoise, un contrat de bail est conclu portant sur des locaux commerciaux à Genève. Par avenant au bail signé en 2018, une société anonyme et son administrateur unique, agissant conjointement et solidairement, sont devenus locataires du contrat de bail. Au mois de février 2020, le bail a été résilié par la bailleresse pour sa prochaine échéance. Les formules officielles ont été notifiées aux deux locataires à l'adresse de leur conseil. Seule la société anonyme a contesté le congé. Dans la procédure au fond, le conseil des locataires a ajouté le nom de l'administrateur de la société, qui n'avait pas contesté la résiliation. La bailleresse a donc conclu à l'irrecevabilité de la demande dès lors que tous les locataires n'avaient pas contesté la résiliation. Dans son jugement du 4 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a débouté la SA de toutes ses conclusions en considérant notamment que tous les colocataires devaient nécessairement agir ensemble pour contester un congé. Il a également rappelé qu'un colocataire peut agir seul en contestation de congé s'il assigne son colocataire aux côtés du bailleur, ce qui n'était pas le cas ici.

Sur appel, la Cour de justice a considéré que la société anonyme a contesté en son seul nom la résiliation litigieuse, sans agir conjointement avec son colocataire, ni l'attraire à la procédure. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont considéré que la société locataire est privée de légitimation active dès lors que tous les locataires auraient dû conjointement contester la résiliation du bail. Les autres griefs invoqués par les locataires n'ayant pas été retenus, le jugement querellé a été confirmé par la Cour de Justice.

Cet arrêt permet de rappeler les conditions formelles pour qu'une contestation de congé soit valablement déposée devant la juridiction des baux et loyers; nous recommandons aux propriétaires concernés de toujours vérifier ce point. A



Abalmmo.

Le logiciel pour la gestion immobilière



Gestion locative / de PPE



Coopératives de logements



Comptabilité immobilière



Gestion de la régie





Rendez-vous de la fiscalité

Les rendez-vous de la fiscalité immobilière 2022

Une matinée pour mettre à jour vos connaissances en matière de fiscalité immobilière!

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

DATE: jeudi 1er décembre 2022 de 8h45 à 12h00



AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES 2022

31 octobre 2022	Module de formation juridique 5	Loyer
7 novembre 2022	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
21 novembre 2022	Module de formation juridique 7	Contentieux
22 novembre 2022	Séminaire immobilier	PPE
1er décembre 2022	Séminaire académique	Les rdv de la fiscalité immobilière
5 décembre 2022	Module de formation juridique 8	Procédure
12 décembre 2022	Module de formation juridique 9	Courtage

 ${\tt Inscriptions:} www.cgionline.ch/formations$





DÉSHUMIDIFICATION ACTIVE DE BÂTIMENTS SANS GROS TRAVAUX

C'est un cauchemar pour chaque propriétaire de maison:

le vieillissement naturel de l'isolation du bâtiment a pour effet une humidification grandissante de la maçonnerie. Naturellement l'humidité monte dans les murs par la charge négative de la maison. C'est à ce niveau qu'intervient

Le système MAPIOCISE de déshumidification des murs utilise la différence de potentiel entre la maçonnerie et la terre environnante pour neutraliser l'effet de capillarité de l'eau. Ainsi l'eau redescend par effet de gravité et retourne dans la terre. Même des maçonneries très humides s'assèchent rapidement – quelques jours après l'installation déjà, l'odeur de moisi typique des murs humides a disparu. Des mesures de contrôle montrent le progrès du séchage dans les quelques mois après l'installation.

L'ingénieux système RAPIOCISE permet un échange d'ions naturel et un courant d'éléctrons entre la terre et la maçonnerie.



L'APPAREIL EST CONFIGURÉ SPÉCIFIQUEMENT POUR CHAQUE OBJET.

Ce système breveté
(brevet autrichien n°411.278 et
européen n°02450096.9) a subi
des tests pendant deux ans
à l'Ecole Polytechnique Fédérale
de Zürich (EPFZ) et son fonctionnement a été prouvé.

DE NOMBREUSES INSTALLATIONS EN SUISSE ROMANDE FONCTIONNENT À SATISFACTION!

RAPIDOsec

Av. des Boveresses 54 CH-1010 Lausanne 021/652 91 85 info@rapidosec-suisse.ch www.rapidosec-suisse.ch



Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE
T. +41 22 525 25 66
info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!



























Propriétaire ? Simplifiez-vous la vie en adhérant à la CGI!

Propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble, ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, rejoindre la Chambre genevoise immobilière c'est faire le bon choix pour défendre vos intérêts et disposer de réponses et de conseils avisés.

Services offerts aux membres

- Consulter gratuitement, en ligne, nos juristes, notre fiscaliste ou notre ingénieur en énergie
- **Disposer** de la check-list des déductions admises à la valeur locative
- Assister à des séances d'information
- Acquérir à un tarif préférentiel un ensemble de documents (baux, formules officielles...)
- Rester informé grâce à nos formations et séminaires
- **Recevoir** le magazine Immoscope et notre newsletter
- Bénéficier de réductions auprès d'entreprises partenaires

DEVENEZ MEMBRE! dès CHF 90.– TTC

Informations et adhésions: 022 715 02 00 www.cgionline.ch



La CGI

Depuis plus de 100 ans, la Chambre genevoise immobilière (CGI) est une association au service des propriétaires du Canton de Genève. Elle ne cesse de croître et compte plus de 6'600 membres. Véritable force de proposition et acteur de poids dans les négociations avec les autorités genevoises et fédérales.

Nos missions

- Défendre les intérêts de nos membres sur le plan politique et administratif
- Contraindre et abaisser l'imposition fiscale des biens immobiliers
- ► S'opposer à la hausse des valeurs fiscales et celle de l'impôt sur la fortune
- ► Favoriser l'accession à la propriété
- Conseiller et informer en matière juridique, fiscal et énergétique

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires