

immoscope

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

— MAGAZINE 152 JUIN 2019

Les bâtiments historiques de Genève

LE CHÂTEAU DE DARDAGNY

BIENTÔT DES FENÊTRES
INTELLIGENTES?

BIENS IMMOBILIERS
DANS UNE SUCCESSION



CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Immoscope, le magazine de référence en matière de propriété immobilière.



- > lien direct avec plus de 6600 propriétaires immobiliers
- > distribution gratuite et adressée
- > espace publicitaire limité

Contact: info@immoscope-ge.ch

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



Editorial

Nous obtenons des prix plus justes en zone de développement

Notre association a dû prendre acte de la volonté du Grand Conseil de prévoir dans le Plan directeur cantonal des déclassements possibles équivalant à 11% de la zone villa. Nos multiples interventions et notre prise de position exprimée dans le cadre de la première révision de ce Plan, ont incité le Grand Conseil, ce printemps, à préciser que ces 11% sont un maximum à ne pas dépasser.

L'objectif, exprimé sans relâche, de voir des mesures d'accompagnement être prises en faveur des propriétaires de villas malheureusement touchés a été partiellement atteint par l'acceptation d'une motion que nous avons soutenue et qui a permis que la parcelle et la villa puissent être échangées à des conditions avantageuses, contre trois appartements à construire sur le périmètre. Cette mesure favorable aux propriétaires a fonctionné un certain temps avant de se heurter aux difficultés de relogement des propriétaires de villas dans l'intervalle des 24 mois utiles à la construction des nouveaux appartements.

Ainsi, c'est avec satisfaction que nous accueillons les nouvelles mesures d'accompagnement qui correspondent partiellement aux vœux que nous n'avons jamais cessé de manifester au Conseil d'État.

En substance, il s'agit d'une augmentation sensible des prix admis par l'État dans les plans financiers en zone de développement et, le cas échéant, de la possibilité pour le propriétaire de toucher, en sus et immédiatement, une plus-value supplémentaire. Cette nouvelle possibilité pourra être discutée avec le constructeur lors de la vente de la parcelle et ce, en augmentation des prix susmentionnés. Le constructeur pourra alors, pour financer cette plus-value supplémentaire, la répercuter sur le prix de trois appartements à construire dans le périmètre libéré par la villa.

Bien que les modifications des pratiques aillent dans la bonne direction, nous n'avons pas souhaité nous associer à la conférence de presse du département ni figurer sur sa plaquette d'information, en substance, parce que nous regrettons :

- que l'occasion n'ait pas été saisie de faire varier les prix en fonction des localisations;
- que l'égalité de traitement entre les propriétaires de petites parcelles et ceux de grandes parcelles semble en péril;
- que la répercussion de la plus-value soit limitée à trois appartements seulement.

Nous saluons en revanche les importantes précisions apportées, à notre demande, au niveau fiscal. Le spectre de voir le propriétaire être qualifié de professionnel de l'immobilier, à la suite de ces opérations, aurait impliqué, en effet, une lourde fiscalisation.

Les revendications et les apports techniques significatifs de notre association ont déterminé le succès obtenu dans les négociations avec le Conseil d'État même si nous sommes critiques et inquiets vis-à-vis des projets de déclassements des zones villa occupées par des familles.

CHRISTOPHE AUMEUNIER
Secrétaire général

sommaire

- 02** LE CHÂTEAU DE DARDAGNY
- 08** FORMATION
- 10** BIENTÔT DES FENÊTRES INTELLIGENTES?
- 13** L'IMMOSCOPE EN LIGNE !
- 14** RECHARGE DE VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET COPROPRIÉTÉ
- 18** BIENS IMMOBILIERS DANS UNE SUCCESSION
- 21** PRÉSENCE À BERNE
- 22** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 24** AGENDA
- 25** ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration: Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4, CP 3344, 1211 Genève 3

Rédacteurs responsables: Anne Hiltbold et Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité: Bénédicte Guillot

Conception graphique: Alternative communication, Genève

Impression: Atar Roto Presse SA, Genève

Régie publicitaire: Plurality Presse SA
Valérie Noël 022 307 02 23 / 079 628 88 34
vn@toutimmo.ch

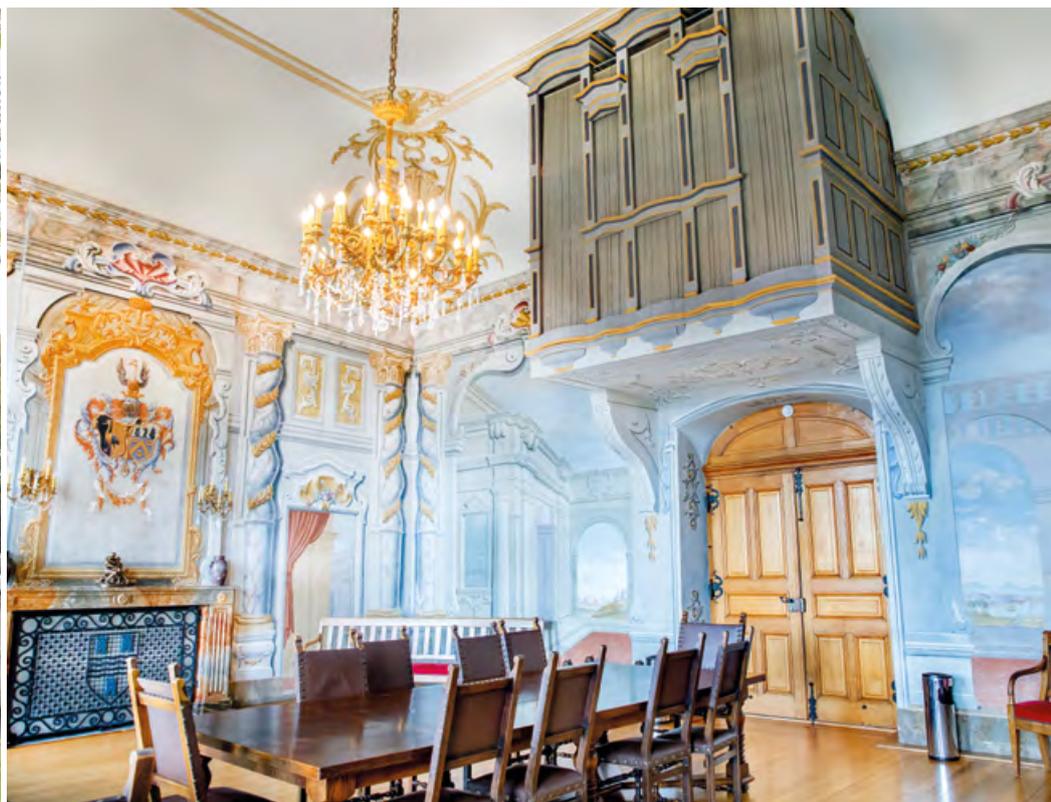
Contact: info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch

UN ÉCRIN DE CHOIX POUR LES TEMPS FORTS DE L'EXISTENCE

Le désir des Dardagnottes d'offrir à leur progéniture un enseignement de qualité dans un cadre propice à leur épanouissement a été un élément majeur de la survie du château de Dardagny. Mais ce n'est pas tout: la demeure seigneuriale est idéalement située sur un magnifique promontoire d'où le regard s'étend jusque sur les crêtes du Salève, la montagne fétiche des Genevois. Elle est aussi un cadre idyllique pour les grandes fêtes et les mariages de rêve.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN





Les historiens qui se sont penchés sur l'origine du château de Dardagny estiment que ses premiers vestiges datent de plus de 700 ans. Ils ont découvert qu'entre le XIII^e et le XVII^e siècle, deux maisons fortes voisines occupaient le monticule où se situe le château actuel. C'est en reliant ces deux bâtisses par une galerie que leur propriétaire leur donna l'aspect d'un véritable château, au XVII^e siècle. On retrouve des traces de cette disposition originelle en pénétrant dans le hall d'entrée du château, qui servait à l'origine de cour intérieure commune aux deux corps de bâtiment. Un vénérable cadran solaire – heureusement préservé – trône toujours contre une façade autrefois extérieure.

«AU TOTAL, SIX CAMPAGNES DE RÉNOVATION SE SUCCÈDÈRENT AVANT QUE LE BÂTIMENT SOIT OUVERT AU PUBLIC EN 1932. IL SERA CLASSÉ OFFICIELLEMENT PAR LE GRAND CONSEIL TROIS ANS PLUS TARD.»



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

Route des Jeunes 41 - 1227 Carouge - 022 555 26 40 - geneve@gindraux.ch - www.gindraux.ch



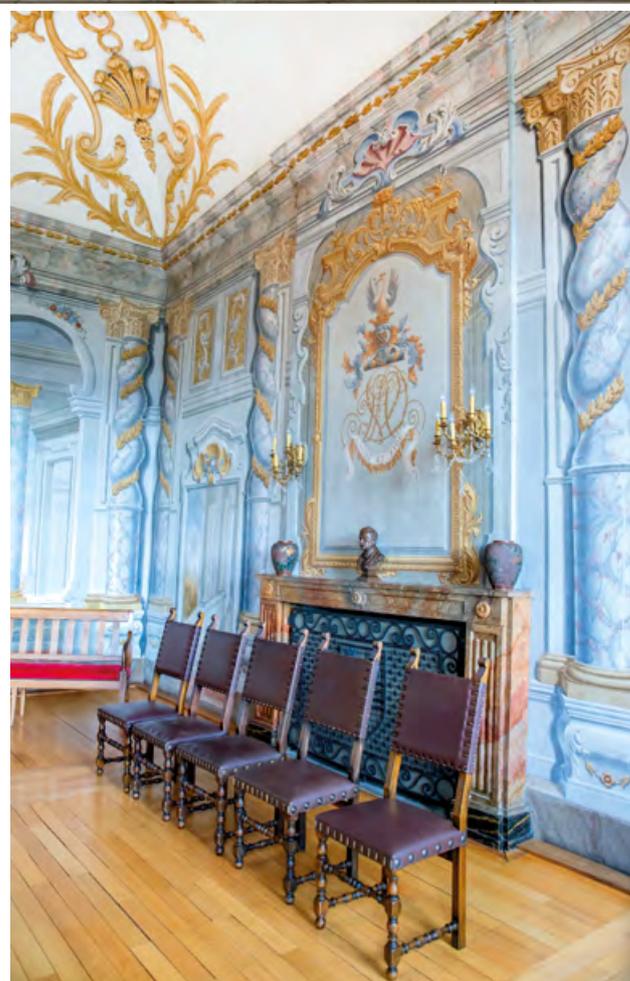
On peut l'admirer en gravissant l'escalier menant au premier étage du château pour atteindre la mairie. Cette cour fut couverte et quatre tours vinrent s'y ajouter à chacun de ses angles, ce qui lui conféra définitivement son caractère majestueux. Mais alors que le château représentait encore une très grande seigneurie au XVII^e siècle, une bonne partie du domaine fut vendue pour en financer l'entretien et la restauration. L'inscription datée de 1781 que l'on voit toujours sur le fronton sud résume assez bien le leitmotiv qui a présidé à la sauvegarde du château: *Curarum dulce levamen* (doux soulagement aux peines).

Une sauvegarde plébiscitée par la population

Il s'en est fallu de peu pour que le château disparaisse du patrimoine historique du Canton de Genève. Racheté par la commune en 1904, il semblait voué à la démolition en raison de son état avancé de délabrement. Du fait des coûts élevés que sa rénovation aurait nécessités, les experts et les autorités communales étaient d'avis de le raser pour y construire une école. Cette décision souleva des polémiques au sein de la population en raison du caractère hautement symbolique de l'édifice.

Parmi les défenseurs de sa conservation, on compta en particulier Henri Fazy, conseiller d'État et historien, cousin du politicien radical James Fazy et filleul du général Guillaume-Henri Dufour. À la suite de la visite de celui-ci en 1916, en compagnie du chef du département de l'instruction publique du canton, il fut décidé de sursoir à la démolition.

La guerre de 14-18 empêcha pourtant le projet de restauration d'avancer et ce n'est qu'en 1926 que la situation se débloqua et que les travaux démarrèrent. Cela commença par la rénovation de la toiture, la tour sud-est et la façade méridionale. La Confédération alloua une subvention de 11250 francs, une somme relativement conséquente pour l'époque, mais assez modeste au vu de tous les travaux qu'il fallait engager. Le Canton, la commune et les citoyens de la commune y consacrèrent des sommes importantes au fil de l'avancement des travaux de réfection. Les coûts totaux des quatre premières périodes de restauration furent évalués à l'époque à près de 250000 francs. Sur ce montant, le Conseil d'État du Canton de Genève accepta en 1925 une demande de crédit de 15900 francs pour participer à la première étape des travaux de restauration.



Un symbole historique fort pour le village

Le chantier qui s'engagea alors s'avéra beaucoup plus important que prévu. Il engloba la constitution d'un mur de soutènement, l'aménagement des espaces extérieurs et intérieurs, la réfection de la salle des chevaliers du rez-de-chaussée et la création d'appartements au deuxième étage. Au total, six campagnes de rénovation se succédèrent avant que le bâtiment soit ouvert au public en 1932. Il sera classé officiellement par le Grand Conseil trois ans plus tard. Il sera inscrit dans un écriin particulièrement distingué, car la commune a décroché en 1978 le prix Wakker de la ligue suisse du patrimoine national pour la préservation de son environnement.

Aujourd'hui, le château semble inéluctablement tiraillé entre sa vocation utilitaire, qui a fait perdurer son existence, son caractère emblématique et son empreinte historique indéniable. Son avenir est aussi directement lié à ce double rôle. ▲



**QUENTIN BÉRAN,
ARCHÉOLOGUE ET
HISTORIEN DE L'ART**

Historien de l'art au sein du Département de l'histoire de l'art de l'Université de Genève, Quentin Béran nous indique que le plus grand intérêt du château de Dardagny réside dans sa situation: «Il se situe aux confins des frontières de la Suisse, ce qui lui conféra un rôle majeur dès son édification». Et ce rôle ne date pas d'aujourd'hui. Des vestiges d'origine romaine ont été retrouvés sur la colline où il se dresse. Le château est resté pendant longtemps en mains privées et n'a été sauvé que par des protestations populaires. Pour de nombreux Dardagnottes et férus d'histoire, il n'était pas concevable qu'il soit menacé de destruction. «Il s'agit du dernier des grands châteaux à avoir été restauré et sa protection est assez récente», rappelle Quentin Béran. «Son état de décrépitude était déjà très avancé et les rénovations qui ont eu lieu au XX^e siècle étaient nécessaires aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur.»

Il s'agit d'un des 39 monuments du canton de Genève à bénéficier d'une double protection étatique, en l'occurrence celle du Canton de Genève et de la Confédération. Son plan avec

ses quatre tours d'angle est aussi très typique et sa salle des Chevaliers ornée de peintures en trompe-l'œil date de la fin du XIX^e siècle.

«Il faudrait pourtant mieux valoriser son environnement, en particulier en le mettant en relation avec son temple et il faut regretter que certaines bâtisses attenantes qui servaient d'entrepôt aient été détruites, même si leur valeur historique intrinsèque ne présentait pas un intérêt majeur», relève Quentin Béran. «Et son rôle multiple s'est avéré problématique dès le début. Les chiffres du basculement de la démographie du village vers La Plaine font que l'on pourrait y regrouper les deux écoles de la commune. Mais les habitants sont très attachés au maintien de salles d'école au sein du château». ▲

*«IL S'AGIT DU DERNIER
DES GRANDS CHÂTEAUX
À AVOIR ÉTÉ RESTAURÉ
ET SA PROTECTION EST
ASSEZ RÉCENTE.»*

N. BRIGHENTI S.A.

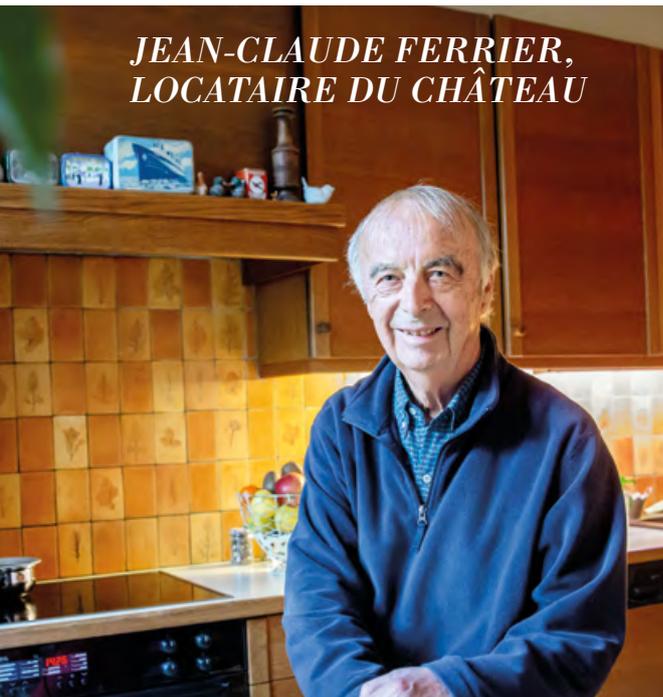
vosre spécialiste en matière de vidange

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



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

JEAN-CLAUDE FERRIER, LOCATAIRE DU CHÂTEAU



Arrivé en octobre 1967 à Dardagny, où il s'installe tout d'abord dans une maison du village, cet ancien chef d'édition à la Tribune de Genève emménage dans un appartement situé dans les combles du Château de Dardagny quand sa précédente location dans le village arriva à son terme. Lui qui avait passé son enfance dans le quartier de Sécheron reconnaît avoir rapidement été adopté dans la commune, même si elle est assez éloignée du centre-ville où il se rendait au travail au volant de sa 2 CV. «Je me suis vite fait des copains rien qu'en me rendant au bistrot du village. Avec les vigneron, il y a toujours des pointes d'humour qui fusent dans les discussions», dit-il. Les amitiés qu'il y a nouées l'ont profondément lié au village. Il n'a jamais regretté son choix: «Tous les jours, quand je descends les escaliers, je me dis que j'ai de la chance d'habiter ici.» Il admet malgré tout commencer à avoir un peu de peine à monter les escaliers qu'il empreinte pour rejoindre sa demeure. Mais la vie au château est forte en événements.

«J'adore observer les invités qui viennent pour les mariages qui se donnent au château, surtout quand il fait beau et qu'ils prennent l'apéro sur la terrasse», indique Jean-Claude Ferrier. Ces fêtes occasionnent parfois des situations cocasses, par exemple quand on lui a demandé son carton d'invitation alors qu'il franchissait le seuil du château. «Mais j'habite ici», rétorqua-t-il au cerbère en charge du contrôle des invités, fort surpris de se trouver face au châtelain des lieux. Ou lorsqu'il infiltra sa guimbarde au milieu d'un alignement de Porsche rutilantes exposées sur l'esplanade à l'occasion d'une présentation commerciale très guidée. ▲

PIERRE DUCHÊNE, UN MAIRE ENTIÈREMENT DÉVOUÉ À SA TÂCHE

Maire de Dardagny depuis huit ans après avoir siégé comme conseiller communal durant neuf années, Pierre Duchêne a quitté la ville pour s'installer dans le village du Mandement. Il en est véritablement tombé amoureux et a même épousé une fille du village. Il est particulièrement fier de nous faire visiter le château qui abrite les locaux de la mairie, ainsi que quatre classes d'école, des appartements dans les combles et surtout la salle des chevaliers. «Le château fait partie de la carte de visite du village», déclare-t-il fièrement.

Il nous fait découvrir avec délice le magnifique décor d'apparat de cette salle qui abrite non seulement les conseils administratifs de la commune, mais aussi des mariages et des réunions que le caractère somptueux des lieux attirent. Le décor peint en trompe-l'œil datant à l'origine du XVII^e siècle est étonnant et restitue bien la noblesse de son passé. Il nécessiterait pourtant une nouvelle restauration, comme l'admet Pierre Duchêne. Ce dernier pointe un vaste caisson situé en encorbellement au-dessus de la porte d'entrée, là où se trouvait un orgue aujourd'hui disparu qui a été vendu pour financer les travaux de rénovation. Il insiste sur la situation exceptionnelle du château. «Nous avons obtenu un droit de vue sur le devant du château», souligne-t-il. Cela empêche toute construction qui risquerait de masquer la vue sur le Salève et ses alentours. Pour ce qui est de l'état actuel du château, il est assez optimiste. «Son ossature tient bien le coup, les murs et la charpente sont en bon état, les vitrages ont été changés à cause des risques d'infiltrations dues aux intempéries», précise-t-il. De plus, le carnotzet a été rénové en 2004. Il faut dire que le château est un véritable écrin pour les vigneron du village qui cultivent une trentaine de cépages différents. ▲



Pierre Duchêne

L'ÉCOLE DE LA COHÉSION ET DU BIEN-VIVRE ENSEMBLE



Vivienne Wälti

Quand on s'approche du château de Dardagny à l'heure de la récréation, on s'étonne que l'esplanade du bâtiment soit pareillement animée et résonne des jeux de joyeuses bandes d'enfants. Ceux qui ne connaissent pas la vocation des lieux en sont surpris. Occupant quatre salles de classe dans le château, l'école de Dardagny accueille une septantaine d'élèves de la division moyenne. Elle fait partie, avec celles de Russin et de La Plaine, de l'établissement scolaire du Mandement. «Cinq adultes officient comme enseignants», précise Vivienne Wälti, maîtresse responsable du site. Enseignante depuis 1992 dans le village, elle y a grandi en suivant les classes à Dardagny, Russin et La Plaine et connaît donc bien les habitants de la commune.

«QUAND J'AI APPRIS QU'UN POSTE ÉTAIT LIBRE À L'ÉCOLE DE DARDAGNY, J'AI D'ABORD ÉTÉ RÉTICENTE, MAIS ON M'A CONVAINCUE DE POSTULER ET JE N'EN SUIS PLUS PARTIE.»

«Quand j'ai appris qu'un poste était libre à l'école de Dardagny, j'ai d'abord été réticente, mais on m'a convaincue de postuler et je n'en suis plus partie», souligne-t-elle. «Avec mes collègues, nous défendons les mêmes valeurs, les mêmes attentes et faisons respecter des règles identiques.»

Entre enseignants, la règle est au décloisonnement des classes qui sont à plusieurs degrés, les grands aident tout naturellement les plus petits. Ce mode de fonctionnement est aussi favorisé par des permutations des élèves et enseignants entre les classes. «Cela débouche sur une équipe bien soudée. On se serre les coudes pour régler les problèmes en commun», ajoute Vivienne Wälti.

Les conseils de classe renforcent encore ce bon vivre ensemble. «L'important est que chaque élève participe activement à la vie de l'école et y soit bien intégré. En ville, ce n'est pas le même métier, même si l'on a aussi dans la commune des enfants qui arrivent de la ville et de pays en guerre.» Elle admet bien volontiers devoir parfois gérer des conflits, mais la bonne cohésion qui règne entre enfants et maîtres facilite leur résolution.

La proximité et les contacts avec la mairie située un étage plus haut facilitent aussi la résolution des petites anicroches de la vie communautaire dans le même bâtiment. «Elle est très réceptive quand il s'agit de nous soutenir», explique Vivienne Wälti. Cette ambiance agréable lui fait dire que pour rien au monde, elle ne changerait d'école. ▲

DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

Machines traditionnelles et automatiques.
Grande gamme d'appareils à batterie.
Entretien et réparations toutes marques.



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch



GESTIONNAIRE DE BIENS IMMOBILIERS

UN MÉTIER PASSIONNANT ET ÉVOLUTIF

Valoriser et faire fructifier son bien immobilier demande des compétences multiples. C'est pourquoi, nombre de particuliers confient leur patrimoine à un gestionnaire de biens. Monique Luy-Gaillard a rejoint la régie Brolliet il y a 17 ans pour des postes à responsabilités dans divers secteurs, avant de devenir gestionnaire de portefeuille. Interview d'une professionnelle qui allie savoir-faire et connaissances.

VÉRONIQUE STEIN

Quel est le rôle d'un gestionnaire de biens immobiliers ?

Monique Luy-Gaillard : le gestionnaire de biens est chargé d'optimiser en termes de rentabilité et de qualité l'immeuble ou le parc immobilier dont il s'est vu confier la gestion. Il sert d'interface entre le propriétaire et le locataire. Son travail comporte la location, les aspects techniques, administratifs et financiers. Il conseille le propriétaire sur la valeur locative des objets, se charge de la rédaction et de la publication des annonces, de l'information aux futurs locataires, ainsi que de la réception des dossiers d'inscription. Dans le contexte du choix d'un locataire, il procède au tri des dossiers susceptibles d'être retenus, rédige les baux, requiert la garantie et s'assure des formalités d'entrée. Le gérant renégocie les baux à l'échéance et suit l'évolution des contrats. Il fait en sorte que les relations entre locataires soient les plus harmonieuses possibles. Du point de vue technique, il met au point des stratégies d'entretien et accompagne les rénovations. Sa mission consiste à préserver, voire valoriser la substance de construction et le rendement d'un immeuble.

« C'EST UN TRAVAIL TRÈS VARIÉ QUI IMPLIQUE LA RECHERCHE DE SOLUTIONS À DES PROBLÉMATIQUES JURIDIQUES, TECHNIQUES, COMPTABLES, ETC. »



Comment est organisé le service gérance au sein de la régie Brolliet ?

M. L-G. : la gérance est au cœur du métier de Brolliet SA. La gestion d'un état locatif global d'environ 300 millions est assurée au quotidien par notre service composé d'environ 80 collaborateurs chargés de plus de 1'000 immeubles. Le service gérance est organisé par groupes de trois personnes aux compétences complémentaires : un technicien, un collaborateur administratif et un assistant technique. Chaque groupe gère une centaine d'immeubles. Des gestionnaires de portefeuille supervisent et encadrent plusieurs équipes, tout en étant les interlocuteurs dédiés pour les clients-proprétaires. Cette organisation par équipes pluridisciplinaires optimise la réactivité des intervenants et permet de traiter de manière rapide et efficace les demandes. La technologie et les différents outils mis à disposition des propriétaires sont également utiles pour simplifier les démarches, conserver un historique et établir des rapports.

Pouvez-vous nous décrire vos principales tâches ?

M. L-G. : il s'agit avant tout de valoriser le patrimoine selon une stratégie définie avec le client : comment veut-il faire vivre son immeuble ? Quels sont ses moyens et ses exigences ? Ces dernières sont-elles réalistes ? Nous conseillons et orientons les propriétaires, notamment lors de travaux importants (rénovations, transformations, etc.). Nous les représentons devant les autorités et les tiers, par exemple pour les démarches administratives ou en cas de litiges. Les gestionnaires de portefeuille élaborent et suivent les budgets des immeubles, contrôlent les comptes et valident les chantiers. C'est à eux que revient la responsabilité de l'opérationnel dans les groupes, ainsi que la qualité du service rendu.

Comment accède-t-on à ce métier ?

La formation Immobase fournit, entre autres, des connaissances générales en matière de gérance (locative, PPE, coopérative) et des outils que les collaborateurs peuvent utiliser dans leur pratique professionnelle. Elle aborde les aspects courants de l'activité de gérance (administrative, technique, financière, comptable). Ce cursus permet aux participants d'acquérir des notions juridiques, de développement durable et de communication.

La formation donne lieu à un examen, validé par un certificat. Pour aller plus loin, il est ensuite possible de se perfectionner et d'approfondir ses connaissances en suivant la formation ImmoPlus. Les cours Immobase et ImmoPlus sont de bonnes préparations pour les futurs candidats au Brevet fédéral de Gérant d'immeubles.

Quels sont les aspects motivants de votre métier ?

M. L-G. : c'est un travail très varié qui implique la recherche de solutions à des problématiques juridiques, techniques, comptables, etc. J'apprécie les relations avec les multiples intervenants : propriétaires, locataires, collègues, partenaires, architectes, fournisseurs, services de l'État, etc. Enfin, rester au courant de l'évolution des technologies et des législations est un défi permanent !

À votre avis, quel est le bon profil pour devenir gestionnaire de biens immobiliers ?

M. L-G. : il doit certainement faire preuve d'esprit d'analyse, avoir d'excellentes connaissances du droit du bail et des différentes législations touchant les domaines de la propriété et de la construction. Bien qu'il ne soit pas tenu de maîtriser tous les aspects techniques, il se doit d'en avoir une bonne compréhension. Les aspects comptables et fiscaux sont également importants. Enfin, un bon gérant a une vision proactive, orientée vers l'entretien et l'amélioration constante de la rentabilité des objets.

Et les qualités humaines requises ?

M. L-G. : être à l'écoute, savoir communiquer et faire preuve de transparence sont essentiels. À cela s'ajoutent un sens de l'éthique et une faculté d'adaptation. J'estime aussi qu'un gestionnaire de biens doit avoir une sensibilité au développement durable et aux évolutions sociologiques (modes et typologies d'habitat, structure de la famille, etc.).

Quels problèmes rencontrez-vous dans votre pratique ?

M. L-G. : le droit du bail est complexe, avec toutes ses particularités dont il faut tenir compte au quotidien. Le locataire a par exemple la possibilité de contester le loyer initial selon une corrélation entre rendement admissible et taux hypothécaire de référence. Il faut savoir que ce dernier a beaucoup évolué depuis la mise en œuvre de cette disposition et qu'il est aujourd'hui fixé à 1.5%. Dans certains cas, des demandes de prolongations de bail demandées par le locataire peuvent mettre en péril la situation du propriétaire qui aurait un besoin urgent de reprendre le bien pour son propre usage ou une nécessité financière de vendre. En effet, même si la prolongation devait être refusée au locataire requérant, la seule durée de la procédure pourrait porter préjudice au propriétaire. Le cadre légal peut également être contraignant, notamment lors de travaux d'entretien et de valorisation de l'immeuble (avec la LDTR, Loi sur les démolitions, transformations et rénovations). ▲

Informations sur :

www.apgci.ch et www.uspi-formation.ch

BIENTÔT DES FENÊTRES INTELLIGENTES?



Isolation thermique, insonorisation et sécurité anti-effractions font désormais partie des exigences standard pour des fenêtres modernes. Depuis près de dix ans, on tente même de les rendre intelligentes.

MICHAEL STAUB

Ces dix dernières années, les fenêtres ont fait un gigantesque bond en avant: leur isolation thermique a été considérablement améliorée grâce aux nouvelles réglementations en matière d'énergie. Le double vitrage établi de longue date a cédé la place au triple vitrage. Ces améliorations ont permis d'assurer une meilleure étanchéité de l'enveloppe du bâtiment et donc une réduction de la consommation d'énergie pour le chauffage des locaux. L'optimisation des systèmes anti-effractions et des températures de surface permet désormais de proposer des fenêtres adaptées aux nouvelles constructions et aux attentes de leurs utilisateurs. À l'ère de la domotique et du digital, comment les fenêtres peuvent-elles se numériser? Certains projets sont actuellement en cours de développement voire déjà disponibles sur le marché. Tour d'horizon des dernières avancées.

Des rêves lumineux

Il y a dix ans, Philips Research a présenté un prototype de module entièrement transparent fait de diodes électroluminescentes organiques (OLED). La surface, complètement transparente lorsqu'elle n'était pas éclairée, se transformait en source de lumière une fois mise sous tension. Les possibilités de ces OLED transparentes (T-OLEDs) pour la construction de fenêtres semblaient impressionnantes: tout comme la lumière du jour, la lumière «artificielle» émanait, une fois la nuit tombée, de la même source familière.

Au lieu de carreaux noirs, on pouvait voir des surfaces légèrement éclairées. Mais transformer la fenêtre en un véritable luminaire s'est avéré être un vrai casse-tête dans la pratique. Comme c'est souvent le cas avec les nouvelles technologies, la mise à l'échelle et la production en série semblent poser des problèmes majeurs. Philips a vendu sa division OLED en 2015, et avec elle la technologie «Lumiblade», à la société américaine OLEDworks. Peu de choses ont été communiquées sur le projet depuis.



Dispositif HUD

Des véhicules avec une longueur d'avance

Le principe de «window as display» existe déjà dans de nombreux modèles de véhicules. Le «Head Up Display (HUD)», issu de l'aviation militaire, indique par exemple la vitesse maximale autorisée ou les intersections à venir. Les HUD de Continental sont installés dans différentes séries de véhicules européens, comme les Mercedes Classe S et C ou l'Audi A7. Au cours de l'été 2018, Continental a annoncé qu'elle développait un HUD holographique en collaboration avec la société américaine DigiLens. Grâce à la technologie des guides d'ondes, le champ d'affichage peut être doublé tout en réduisant le volume de l'appareil. Il est donc tout à fait possible d'intégrer un peu de «Minority Report» dans nos écrans et d'envisager un jour une utilisation du HUD dans nos maisons pour les stations météorologiques ou les systèmes de surveillance par exemple.

« L'OPTIMISATION DES SYSTÈMES ANTI-EFFRACTIONS ET DES TEMPÉRATURES DE SURFACE PERMET DE PROPOSER DES FENÊTRES ADAPTÉES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET AUX ATTENTES DE LEURS UTILISATEURS. »

Des fenêtres photovoltaïques

Diverses entreprises rêvent d'une «fenêtre solaire» depuis plusieurs années. L'objectif : des cellules photovoltaïques transparentes, parfois invisibles, produisant de l'électricité tout en garantissant une vue sans entrave. En 2014, des chercheurs de la Michigan State University ont créé un film solaire totalement transparent. En principe, cela permettait

Un autre type de fenêtre est en phase de gestation: la fenêtre-écran. On se souvient du film «Minority Report» (Steven Spielberg, États-Unis, 2002), dans lequel Tom Cruise déplace avec facilité, en quelques gestes, des vidéos, des portraits de personnes recherchées et divers fichiers sur un gigantesque écran de verre incurvé. L'industrie du verre et de l'informatique s'en inspire depuis plus de 15 ans. Différents fabricants asiatiques et européens proposent désormais des écrans transparents, à l'instar de l'entreprise allemande Lang AG. Toutefois, ces écrans ne restent «que» des écrans et n'ont pas vocation à être utilisés comme fenêtre. En 2014, LG a présenté le prototype d'un «window display», d'un format de 47 pouces. Il était par exemple possible d'afficher, directement sur la vitre, des informations sur les bâtiments à proximité visibles depuis la fenêtre. Pertinente pour le secteur touristique, cette technologie l'est moins pour les bâtiments d'habitation ou de bureau.

En savoir plus :
www.solarwindow.com
www.transparent-oled.de
www.velux.ch/fr



Une luminosité régulée avec les fenêtres électrochromiques

de transformer n'importe quelle surface vitrée en module photovoltaïque. La technologie est désormais commercialisée sous le nom de «ClearView Power» par la société américaine Ubiquitous Energy.

Une autre entreprise, SolarWindow travaille avec le département américain de l'énergie, sur un projet de cellules photovoltaïques flexibles et transparentes.

Une fois les processus de fabrication établis, le verre pourrait être recouvert de cellules solaires translucides. Cela permettrait de réaliser des façades en verre produisant de l'électricité, une nouvelle variante du concept «Building Integrated Photovoltaics» (BIPV). Dans les pays où la mise en place de panneaux solaires sur les bâtiments peut être très contestée pour des raisons de protection des monuments, de telles façades vitrées seraient sans doute mieux acceptées que des installations monolithiques sur des toitures ou des façades.

Des fenêtres électrochromiques

D'autres projets ont été développés et sont déjà disponibles aujourd'hui. Par exemple, les fenêtres électrochromiques, qui sont en principe conçues comme une batterie: entre deux vitres à couches électrochromiques se trouve une sorte de construction en sandwich, avec au centre un conducteur ionique semi-solide et gélifié. Selon la charge électrique, cette couche apparaît transparente ou opaque. Les vitrages électrochromiques pour fenêtres extérieures ne sont fabriqués que par une poignée d'entreprises. Un projet de recherche de l'EPFL développe actuellement des fenêtres électrochromiques plus fiables et plus durables que les modèles conventionnels.

« DEPUIS UN CERTAIN TEMPS DÉJÀ, IL EXISTE DES CAPTEURS SUR LES FENÊTRES QUI PEUVENT ÊTRE RACCORDÉS À LA COMMANDE DE CHAUFFAGE ET RÉDUIRE AINSI LES BESOINS EN ÉNERGIE. »

L'intérêt de ce type de technologies réside moins dans la protection de l'intimité que dans la protection solaire. Grâce à ces surfaces vitrées pouvant être teintées par simple pression d'un bouton, l'apport thermique peut être considérablement réduit. De même un éblouissement gênant dû au soleil peut être réduit. Diverses entreprises travaillent actuellement sur une combinaison de verre électrochromique et d'algorithmes. L'objectif est de créer une fenêtre qui surveille automatiquement le mouvement et l'intensité du soleil et permet ainsi de travailler sans problème. Un vol avec le Boeing 787 donne un premier aperçu des possibilités: le «Dreamliner» n'est plus équipé des traditionnels hublots à stores coulissants, mais de fenêtres électrochromiques dotées de cinq niveaux de transparence. Une avancée qui laisse envisager à l'avenir un contrôle beaucoup plus fin de la luminosité dans les bâtiments.

Enveloppe du bâtiment semi-automatisée

Depuis un certain temps déjà, il existe des capteurs sur les fenêtres qui peuvent être raccordés à la commande de chauffage et réduire ainsi les besoins en énergie. En 2017, Velux a développé une solution de ce type pour les fenêtres de toit. Avec «Velux Active», les fenêtres motorisées sont associées à une station météo proposée par NÉtatmo. Le mécanisme de la fenêtre ainsi que les stores intérieurs peuvent être contrôlés automatiquement. La station NÉtatmo mesure aussi d'autres paramètres comme l'humidité de l'air ou la teneur en CO₂. En plus d'un climat intérieur agréable, la solution offre également la certitude que toutes les fenêtres de toit sont fermées. La connexion au système HomeKit d'Apple permet une utilisation simple via un smartphone ou une tablette. ▲

RETROUVEZ L'IMMOSCOPE EN LIGNE !

Le magazine immoscope paraît six fois par an. Tiré à 10'000 exemplaires, il est envoyé à tous les membres de la Chambre genevoise immobilière.



Les modes de lecture évoluent, c'est pourquoi la CGI a créé un site dédié à l'immoscope: www.immoscope-ge.ch. Sous forme de blog, il vous permet de consulter tous les articles parus depuis 2018, classés par thématique, sur votre ordinateur, votre tablette ou sur votre téléphone. Vous pouvez effectuer une recherche par mots clés pour retrouver en quelques clics tous les articles sur le sujet souhaité.

Chaque édition est également disponible en pdf. Il est possible de télécharger le magazine depuis le site internet de la Chambre sur www.cgionline.ch ou directement sur www.immoscope-ge.ch. Les archives du magazine peuvent également être téléchargées au format pdf sur le site de l'immoscope dans la rubrique « archives ».

Vous souhaitez recevoir l'immoscope au format électronique uniquement ?

Si vous préférez passer au « tout numérique » et abandonner la version papier, contactez-nous via info@immoscope-ge.ch. Nous vous avertirons par email de la sortie de chaque nouveau numéro et supprimerons votre abonnement papier.

Un choix n'excluant pas l'autre, il vous est également possible de continuer à recevoir l'immoscope dans votre boîte aux lettres tout en étant informé par email de la sortie du magazine en version électronique.

Vous déménagez ? N'oubliez pas de nous en informer !

En cas de changement d'adresse, n'hésitez pas à nous faire parvenir l'information en nous envoyant un email à info@immoscope-ge.ch. Nous effectuerons les changements pour que vous puissiez continuer à recevoir le magazine. ▲

« *CONSULTEZ TOUS LES ARTICLES SUR VOTRE ORDINATEUR, VOTRE TABLETTE OU SUR VOTRE TÉLÉPHONE.* »



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

RECHARGE DE VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET COPROPRIÉTÉ



Comment les copropriétaires doivent-ils procéder lorsqu'il est question d'installer des bornes de recharge électrique dans le parking de la copropriété? L'intérêt pour l'électromobilité a considérablement augmenté. Une tendance qui invite les propriétaires à s'adapter à l'utilisation croissante de véhicules électriques et à la possibilité ou non d'installer des bornes de recharge.

MONIKA SOMMER | THOMAS AMMANN

Les biens en propriété par étages (PPE) ou grands complexes immobiliers disposent généralement d'un parking privatif. Le règlement d'utilisation et d'administration d'une PPE peut prévoir un droit d'utilisation exclusif au profit d'une certaine part de copropriété pour la case de stationnement de l'espace commun. Chaque propriétaire peut ainsi utiliser la place de stationnement attribuée à son véhicule.

Le règlement d'utilisation et d'administration régit le droit d'utilisation exclusif et les obligations associées des copropriétaires. Le droit d'utilisation exclusif limite habituellement l'utilisation de la place de parking à un espace de stationnement pour véhicule. Les transformations de cet espace sont en revanche interdites.

Autorisation requise pour les transformations dans la copropriété

Le parking ainsi que l'ensemble des canalisations, équipements et raccordements appartiennent à la communauté des copropriétaires. Les transformations dans la copropriété ne peuvent être faites sans l'accord des copropriétaires. La mise en place d'une borne de recharge pour véhicules électriques impliquant des travaux et une transformation des espaces, seule l'assemblée des copropriétaires est compétente en la matière. Si un copropriétaire veut installer une borne de recharge pour véhicule électrique sur sa place de stationnement, il doit adresser une demande à l'assemblée des copropriétaires et la faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale par l'administrateur de la PPE. Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

L'installation d'une borne de recharge ainsi que l'extension de l'installation de distribution domestique en un «système intelligent» constituent des mesures utiles selon HEV Suisse.

Si un copropriétaire procède de son propre chef à des travaux de réfection ou à des transformations dans la copropriété, l'assemblée de copropriétaires peut exiger à tout moment leur suppression ainsi que la remise en état aux frais du copropriétaire.

Préparation et décision

Avant de prendre une décision, il est important que les copropriétaires connaissent les répercussions de l'installation d'une borne de recharge sur l'infrastructure électrique du parking. On évite ainsi qu'une décision précipitée entraîne une surcharge du système électrique du bâtiment ou que de nouveaux raccordements doivent être mis en place en urgence.

Pour éviter des problèmes techniques ou des conflits internes en cas de demandes d'installation de bornes supplémentaires quelques mois plus tard, les copropriétaires doivent procéder à une juste planification des besoins dès le début. Il est donc recommandé de demander suffisamment tôt à un professionnel (électricien ou installateur de bornes de recharge) d'établir un devis et de rédiger un rapport technique sur les installations électriques existantes du bâtiment: distribution principale, puissance de raccordement, limites de capacité, etc.

L'examen sur site doit permettre de répondre aux questions suivantes: où se situe la distribution principale de l'immeuble ou de tout le terrain? Sur quels murs du garage souterrain est-il possible de monter le plus facilement l'infrastructure de base et les bornes de recharge? Quel serait le meilleur emplacement du garage pour des places de stationnement destinées aux véhicules électriques?

Il faut également étudier la puissance du raccordement, les emplacements pour des fusibles supplémentaires sur le tableau électrique et la possibilité de câblage simple.

Le rapport doit présenter des propositions de solutions pour la mise en place d'une infrastructure de recharge avec les deux variantes suivantes: *d'une part pour la mise en place d'une seule borne de recharge au moyen d'un raccordement direct depuis l'installation de distribution principale existante jusqu'à la place de stationnement*, avec mention de la capacité de l'infrastructure de recharge en kW et l'extension possible de l'infrastructure, et *d'autre part pour la mise en place d'un «système de recharge intelligent» avec gestion de la charge, qui règle les capacités de charge et évite les pics de consommation sur le réseau commun*. Cela permet de mettre en place ultérieurement d'autres bornes de recharge sur d'autres places de stationnement sans surcharger le système.

« POUR ÉVITER DES PROBLÈMES TECHNIQUES OU DES CONFLITS INTERNES EN CAS DE DEMANDES D'INSTALLATION DE BORNES SUPPLÉMENTAIRES QUELQUES MOIS PLUS TARD, LES COPROPRIÉTAIRES DOIVENT PROCÉDER À UNE JUSTE PLANIFICATION DES BESOINS DÈS LE DÉBUT. »

Importance de la gestion de la charge

«Ce n'est que si on est sûr qu'aucun autre véhicule électrique ne viendra se rajouter que des solutions individuelles sont acceptables dans un garage souterrain.» explique Jérémie Coquoz, ingénieur des ventes chez Alpiq E-Mobility AG. Or si d'autres bornes de recharge sont installées en plus, il faut s'attendre à des goulets d'étranglement du fait des pics de charge. Seul un système intelligent de recharge avec gestion des charges peut permettre d'y remédier.



DIALARME.ch



Offre spéciale : *

- 1 Centrale de contrôle
- 1 Clavier indépendant
- 2 Détecteurs de mouvement
- 1 Détecteur d'ouverture

490.- ~~2490.-~~

Installation **offerte**
+ 3 mois de service gratuit

0848 803 803

*Dans la limite des stocks disponibles

Offre spéciale

-80%



En réalité les **cambrioneurs**
ne sont pas toujours aussi idiots

Il est possible d'envisager par exemple une infrastructure de base pour plusieurs véhicules électriques et une extension individuelle en fonction des besoins. Une solution harmonisée permettrait de régler facilement la gestion des charges et le décompte de l'électricité.

Des subventions pour accompagner l'installation de bornes de recharge

Depuis janvier 2019, l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) alloue une subvention pour l'installation de bornes privées dans les lieux d'habitat collectifs ou individuels.

Les montants engagés peuvent s'élever jusqu'à CHF 1000.– pour une borne installée sur une place de parking individuelle, et jusqu'à CHF 2000.– pour une borne installée dans le cadre d'un projet planifié sur un parking collectif.

Vous trouverez toutes les informations utiles, les conditions et les critères d'attribution sur : www.ge.ch/subvention-borne-electromobilite



Vote à l'assemblée des copropriétaires

Lors de l'assemblée des copropriétaires, le rapport sur l'infrastructure électrique du bâtiment et la surcharge de la capacité doit être présenté aux copropriétaires.

Sur la base des devis et du rapport, l'assemblée des copropriétaires peut statuer sur la demande d'un copropriétaire d'installer une borne de recharge. La décision doit déterminer clairement la manière dont la mise en place de la borne doit se faire sur la place de stationnement, qui en est responsable et comment les coûts sont répartis.

1^{ère} variante: attribution de compétence à un copropriétaire sur la mise en place d'une seule borne de recharge au moyen d'un raccordement direct depuis la distribution domestique à la place de stationnement tel que présenté dans le rapport.

2^e variante: attribution de compétence à un copropriétaire sur la mise en place de l'infrastructure de base (p. ex. câble vers toutes les places de stationnement) en un système de recharge intelligent et l'extension finale de la borne de recharge sur son emplacement de stationnement.

3^e variante: décision d'extension de l'infrastructure de base en un système de recharge intelligent (p. ex. câble vers toutes les places de stationnement) par l'assemblée. Ensuite, attribution de compétence aux copropriétaires requérants pour le raccordement final de la borne de recharge sur leur emplacement à leurs propres frais.

4^e variante: décision d'extension de l'infrastructure de base en un système de recharge intelligent (p. ex. câble vers toutes les cases de stationnement) par la communauté avec extension finale des bornes de recharge sur les différentes places de stationnement sur demande et en facturant les coûts aux différents copropriétaires requérants.

« AU VU DE L'AUGMENTATION POTENTIELLE DE L'ÉLECTROMOBILITÉ, UNE EXTENSION DE L'INFRASTRUCTURE ÉLECTRIQUE DU BÂTIMENT SERA DANS LA PLUPART DES CAS PLUS AVANTAGEUSE QU'UNE MISE EN PLACE INDIVIDUELLE. »

Responsabilité et prise en charge des coûts

Au vu de l'augmentation potentielle de l'électromobilité, une extension de l'infrastructure électrique du bâtiment sera dans la plupart des cas plus avantageuse qu'une mise en place individuelle. Indépendamment de la méthode choisie, il convient aussi de clarifier, outre les coûts associés à la mise en place de la borne de recharge, la responsabilité – c'est-à-dire la responsabilité en cas de dommages – et la prise en charge des coûts liés à l'entretien et au renouvellement de l'infrastructure et des bornes de recharge ainsi que les coûts d'exploitation associés tels que la maintenance, l'approvisionnement en électricité, etc. Il est donc important que la consommation électrique de la ou des bornes de recharge passe par des compteurs individuels ou soit saisie par un système intelligent et répartie parmi les consommateurs. ▲

INVESTISSEZ DURABLEMENT!



Longtemps considéré comme une niche, l'investissement responsable explose. Avec la société genevoise PrimeEnergy Cleantech, productrice d'électricité verte, le soleil ne connaît pas la crise et le «green bond» rentable s'impose de lui-même.

VIVIANE SCARAMIGLIA

Et si le citoyen-investisseur participait à cette transition énergétique qui a le vent en poupe? C'est en tous cas la volonté de la société PrimeEnergy Cleantech à Genève, bras financier du groupe bâlois PrimeEnergy fondé en 2005 par la famille Faeh. Avec un portefeuille de 55 centrales photovoltaïques installées et exploitées à travers l'Europe et principalement en Allemagne, pays leader mondial dans la production d'énergie verte, il confirme la stratégie financière qui participe à sa forte croissance suisse et notamment romande. Plutôt qu'une entrée en bourse, il choisit de recourir à l'emprunt obligataire d'entreprise pour financer son développement et lève des fonds au fur et à mesure qu'il construit des centrales. La spécificité des «green bonds» réside, de reste, dans le fait que les capitaux levés sont exclusivement destinés à financer des projets liés à aux énergies propres, l'objectif du groupe à court terme étant de faire grimper sa capacité énergétique d'actuellement 23 mégawatts à une puissance de 100 mégawatts.

La sécurité du placement qui assure un tarif de rachat fixe vient aussi de la libéralisation du marché qui permet la revente directe de l'électricité propre. C'est le cas avec la Commune de Meinier où la société a équipé le Centre sportif de Rouelbeau. Avec les Laiteries Réunies et ses vastes 8000 m² de toiture à Plan-les Ouates (2017 à fin 2019), le Centre sportif fait partie des 24 centrales solaires helvétiques réalisées sur des bâtiments industriels ou agricoles.

Souscrire pour un avenir propre

Les consciences se sont réveillées, les valeurs éthiques et sociétales ont la cote et la finance durable appartient désormais au «mainstream». «Nous vivons un moment que j'attendais depuis longtemps, la protection environnementale devient rentable», déclare Bertrand Piccard, pionnier de l'aviation solaire et investisseur chez PrimeEnergy. «Les investissements dans les énergies renouvelables s'envolent et ceux dans les énergies fossiles s'écroulent».

«NOUS VIVONS UN MOMENT QUE J'ATTENDAIS DEPUIS LONGTEMPS, LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE DEVIENT RENTABLE.»

Bertrand Piccard

La société propose aujourd'hui l'opportunité aux particuliers et institutions de participer à son développement en investissant dans des obligations nominales à intérêts stables et durables, non corrélées aux marchés financiers et accessibles à tous types de portefeuille. Sur ce marché en forte progression, PrimeEnergy Cleantech avance en totale transparence et tient à impliquer les investisseurs dans sa démarche. Des Journées portes ouvertes sur des sites en exploitation verte, telles les Laiteries Réunies, sont organisées régulièrement. Parallèlement, les investisseurs potentiels sont invités aux conférences hebdomadaires qui se déroulent à Genève et Lausanne.

<https://primenergy.ch>

 PrimeEnergy
Cleantech

GREEN BONDS

INVESTISSEMENTS DURABLES
EN OBLIGATIONS VERTES

www.prime-energy-cleantech.ch



à partir de
CHF
10'000.-



5 ans
7 ans
10 ans



2,85%
3,45%
3,85%



5,5 t de CO₂
économisées
par année*



8'000 kWh
d'électricité
produite par année*

*pour un investissement de CHF 10'000.-



BIENS IMMOBILIERS DANS UNE SUCCESSION

PLANIFIER DANS LES DÉTAILS

Pour déterminer la manière dont sa succession sera régie après son décès, un disposant a essentiellement deux options : un testament ou un pacte successoral. Une planification anticipée s'impose, en particulier lorsqu'un bien immobilier représente une grosse part de l'héritage ou revêt une valeur émotionnelle pour un héritier.

KATJA STIEGHORST, JURISTE, HEV SCHWEIZ

Règlement nécessaire

Par la rédaction d'un testament ou d'un pacte successoral, le disposant a la possibilité de prendre des décisions concrètes sur sa succession. S'il s'abstient de fixer des dispositions, les réglementations légales s'appliquent. Par exemple, si le testateur souhaite explicitement léguer un immeuble à l'un de ses héritiers, il doit l'établir par écrit au moyen d'une disposition pour cause de mort. De même, l'attribution d'un bien immobilier de la succession avec droit d'habitation ou usufruit en faveur d'une personne particulière doit aussi être consignée dans la disposition pour cause de mort.

Il vaut la peine de réfléchir suffisamment tôt, et idéalement avec l'aide d'un expert, à la forme de disposition la plus adaptée à la situation de vie concrète de l'auteur de la succession.

« IL VAUT LA PEINE DE RÉFLÉCHIR SUFFISAMMENT TÔT, ET IDÉALEMENT AVEC L'AIDE D'UN EXPERT, À LA FORME DE DISPOSITION LA PLUS ADAPTÉE À LA SITUATION DE VIE CONCRÈTE DE L'AUTEUR DE LA SUCCESSION. »



Le testament, forme flexible d'acte de disposition

Le testament est la forme de disposition pour cause de mort la plus courante; il est ouvert à toutes les personnes bénéficiant de la capacité testamentaire – c'est-à-dire aux personnes majeures dotées de discernement. Pour être valide, il doit avoir été écrit intégralement à la main (testament olographe) ou avoir été authentifié en présence de deux témoins. À titre exceptionnel, un testament oral d'urgence en présence de témoins peut être établi dans la mesure où des circonstances extraordinaires empêchent l'auteur de la succession de rédiger un testament de sa main (testament sur le lit du malade, en cas de danger de mort imminente ou de guerre).

Un testament peut être modifié, annulé ou remplacé à tout moment par le testateur. Il s'agit donc de la forme de disposition la plus flexible, mais il peut parfois procurer aux descendants une certaine insécurité juridique. Les testaments cachés ou détruits en sont une parfaite illustration: découverts ultérieurement, ils peuvent causer des litiges judiciaires et modifier la répartition de la succession. Il est donc recommandé de déposer chaque fois la dernière version originale de son testament auprès de l'instance de conservation compétente (par exemple une étude de notaires) et d'en remettre une copie à une personne de confiance.

Toutefois, un testament ne doit en aucun cas léser la part des héritiers réservataires, sous peine de faire l'objet d'une action en réduction. Les testaments peuvent aussi être contestés par exemple en raison de vices de forme ou pour cause d'irresponsabilité du testateur.

Testament

- Forme de disposition la plus flexible
- Peut être modifié à tout moment
- Testament olographe (écrit à la main) ou acte authentique devant deux témoins

Pacte successoral:

- Modifications uniquement avec l'accord de toutes les personnes impliquées
- Acte nécessairement authentique en présence de deux témoins
- Souvent conclu en combinaison avec un contrat de mariage



Pacte successoral contraignant

La seconde forme de disposition possible prévue par la loi est le pacte successoral. Pour être valide, celui-ci doit impérativement – contrairement au testament – être établi sous forme d'acte authentique par un notaire en présence de deux témoins. En sa qualité d'accord contraignant entre le disposant et ses héritiers, le pacte ne peut être modifié ou annulé qu'avec le consentement de toutes les personnes concernées.

Par ailleurs, les pactes successoraux sont souvent établis en combinaison avec un contrat de mariage de sorte à privilégier le plus possible le conjoint survivant. Outre les pactes successoraux positifs dans lesquels le testateur institue expressément une ou plusieurs personnes comme ses héritiers, il existe aussi le pacte de renonciation à la succession par lequel un ou plusieurs héritiers légaux déclarent renoncer à leurs futurs droits successoraux. Cette renonciation, totale ou partielle, peut intervenir à titre gratuit ou contre dédommagement.

L'exécuteur testamentaire comme organe de contrôle

En cas de relations complexes au sein de la communauté héréditaire ou lorsque les héritiers sont très jeunes, de nombreux testateurs souhaitent faire contrôler, après leur décès, si la succession se passe conformément à leurs volontés. C'est pourquoi, en vertu de l'art. 517, al. 1 du code civil, une personne de confiance peut être désignée en qualité d'exécuteur testamentaire, chargé d'exécuter les dernières volontés du disposant. Ce dernier est libre de choisir lui-même la personne

qui assumera la charge d'exécuteur testamentaire. Toutefois, pour prévenir d'éventuels conflits d'intérêts, il est conseillé de confier ce mandat non pas à l'un de ses héritiers, mais plutôt à une personne impartiale par exemple issue de son cercle d'amis, ou encore à un avocat ou un fiduciaire.

L'art. 518 du code civil régit l'étendue des pouvoirs de l'exécuteur testamentaire, qui doit notamment gérer la succession, préparer et réaliser le partage. Mais le disposant peut également spécifier d'autres tâches.

Ainsi, l'exécuteur testamentaire peut se voir attribuer des compétences très étendues. D'un autre côté, cette fonction peut s'avérer très lourde lorsque l'exécuteur testamentaire est pris entre les vifs des héritiers ou doit régler des querelles. C'est pourquoi la personne désignée dispose de 14 jours après réception de l'avis de sa nomination pour refuser le mandat qui lui a été conféré. Il est conseillé d'aborder cette question suffisamment tôt avec de potentielles personnes de confiance et de s'enquérir de leur disposition à assumer ce mandat, plutôt que de les désigner simplement dans le testament ou le pacte successoral.

Malgré ses pouvoirs étendus, l'exécuteur testamentaire ne peut pas agir à sa guise. Il doit prendre en compte l'intérêt du testateur ainsi que les intérêts dignes de protection des héritiers, et il est soumis à la surveillance des autorités. En outre, sa responsabilité est engagée conformément aux dispositions générales du contrat. Si la succession comprend des biens immobiliers, l'institution d'un exécuteur testamentaire est fortement recommandée, mais il est important de laisser, dans ce cas, des instructions explicites sur la gestion des biens. Certes, l'exécuteur testamentaire ne peut pas outrepasser les décisions de la communauté des héritiers, mais il peut assumer un rôle de conseiller. Les héritiers ne sont pas autorisés à révoquer d'office un exécuteur testamentaire; ils peuvent toutefois déposer des plaintes contre des actes d'administration ou contre des dispositions prises par celui-ci.

Par ailleurs, l'exécuteur testamentaire peut prétendre à une indemnité équitable pour son activité. Cette indemnité est généralement calculée en fonction du montant de la succession et sur la base d'autres facteurs, mais elle peut aussi avoir été définie au préalable par l'auteur de la succession dans le testament ou le pacte successoral. ▲



RAPID' CLÉS SERRURES
Véhicules - Bâtiments
tél: +41 22 793 03 83
www.cles-ch.com

Contrôle d'accès – badges, smartphone pour EMS-Instituts etc.

**Cylindres toutes marques
Mises en passe – Clés sécurisées**

**Chemin du Repos 6
1213 Petit-Lancy**
Fax +41 (0)22 793 02 49
Nat. +41 (0)78 732 76 85

Partenaire officiel



MUL-T-LOCK

CHANGEMENT CLIMATIQUE: PROTÉGEZ-VOUS DE SES CONSÉQUENCES



Soleil à profusion, températures chaudes et déjà fin mai, des chiffres d'affaires maximum pour les piscines et les glaciers. Ce qui réjouit beaucoup de gens en inquiète d'autres: s'agit-il d'une météo normale, ou bien est-ce déjà un signe du changement climatique?

Le fait est que depuis 1970, les températures moyennes ont progressé de 1,5 degré en Suisse. Cela semble peu mais les conséquences sont lourdes. Les assureurs savent au vu de leurs statistiques des sinistres que les fortes pluies, les inondations ou les glissements de terrain sont devenus beaucoup plus fréquents. Des tempêtes aussi nombreuses et violentes sont un phénomène inédit. Nous devons également à l'avenir nous accommoder plus souvent des canicules et des sécheresses.

Identifier les risques et s'en protéger

La connaissance des dangers naturels qui nous menacent permet de mieux s'en protéger. Par exemple, les inondations: l'eau peut occasionner de lourds dégâts sur les meubles, les appareils électriques, les tapis, les parquets ou les tapisseries. Des éléments de blocage placés devant les fenêtres d'une cave ou l'entrée d'un garage souterrain peuvent offrir une protection efficace. Autre solution simple mais efficace: disposer les câbles électriques légèrement en hauteur et ne pas entreposer de biens précieux à même le sol dans la cave.

Quand le restaurant est submergé par les eaux

Les dangers naturels peuvent aussi toucher des entreprises sans prévenir: lorsque le restaurant baigne dans l'eau ou que le parc automobile se noie dans la boue, dans le pire des cas, l'entreprise se retrouve complètement à l'arrêt. Il est donc recommandé à ces entreprises d'analyser leurs risques, de prendre des mesures préventives et de vérifier régulièrement leur couverture d'assurance. Elles garderont la situation sous contrôle sereinement, même si des pluies diluviennes s'abattent dans la cour, si le cours d'eau voisin émet des grondements menaçants ou si la tempête s'abat sur les tuiles du toit.

Examinez votre risque personnel

Le Zurich Radar des dangers naturels vous permet d'évaluer l'importance du risque pour vos objets – qu'il s'agisse d'un appartement en location, d'un logement en propriété par étage ou d'une entreprise. Faites l'essai: il vous suffit de saisir l'adresse et de découvrir en quelques clics si votre lieu d'habitation ou de travail est menacé et comment vous pouvez le protéger. Nous vous recommandons en outre de vérifier régulièrement votre couverture d'assurance pour vos bâtiments, votre mobilier du ménage et votre entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur

<https://www.zurich.ch/fr/services/dangers-naturels>

PRÉSENCE À BERNE : RETOUR SUR LES DERNIÈRES ACTUALITÉS

À chaque numéro, nous vous présentons un éclairage sur les dernières actualités fédérales impactant les propriétaires.



Anne Hiltbold

Le Parlement accepte le crédit-cadre pour les logements abordables

Le crédit-cadre de 250 millions de francs sur 10 ans est un contre-projet indirect à l'initiative populaire «Davantage de logements abordables».

Cette initiative populaire de l'ASLOCA a été déposée le 18 octobre 2016. Elle demande que l'article constitutionnel sur l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété (art. 108 Cst.) soit adapté et complété dans le but d'étendre l'offre de logements à loyer modéré.

Plus précisément, elle demande que 10 % des logements construits chaque année appartiennent aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique et elle prévoit d'introduire un droit de préemption en faveur des collectivités publiques.

Le Conseil fédéral a proposé de rejeter cette initiative en raison de la charge financière supplémentaire considérable que cela représenterait pour la Confédération, mais aussi pour les cantons. Il a estimé en outre que la fixation d'un tel quota était en contradiction avec une approche libérale de la concurrence entre investisseurs et propriétaires de logements. En contrepartie, il a proposé un crédit-cadre d'un montant de 250 millions de francs visant à alimenter, vraisemblablement à partir de 2020 et pendant 10 ans, le fonds de roulement destiné à des prêts en faveur des maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique. Le Parlement a accepté ce crédit-cadre et rejeté l'initiative à sa session de mars 2019. À défaut de retrait de cette initiative, le peuple se prononcera en principe en février 2020. Le crédit-cadre n'entrera en vigueur que lorsque l'initiative aura été rejetée ou retirée.

Le Conseil fédéral impose un gel des déclassements à Genève

Le Conseil fédéral a décidé de geler les déclassements des terrains agricoles à compter du 1^{er} mai 2019 dans cinq cantons, dont Genève, au motif que ces cantons ne se sont pas mis aux normes par rapport à la première révision de la LAT relative à la taxe sur la plus-value foncière.

La révision de la loi oblige entre autres les cantons à compenser la plus-value résultant d'un déclassé en zone à bâtir en prélevant une taxe d'au moins 20 %. Pour la mise en œuvre de cette disposition, la LAT accordait aux cantons un délai de cinq ans, qui a expiré le 30 avril 2019. Depuis le 1^{er} mai 2019, les cantons qui n'ont pas rempli leurs obligations ne peuvent plus autoriser de nouvelles délimitations de zones à bâtir. Ils sont de fait soumis à un gel du déclassé en zone à bâtir.

À Genève, cette taxe sur la plus-value a été introduite dans les délais. Mais notre réglementation ne respecte pas les exigences minimales de la LAT dès lors que la taxe n'est prélevée que sur les plus-values dépassant 100000 francs, un seuil qui se trouve en contradiction avec un arrêt rendu par le Tribunal fédéral en 2017 dans un cas concernant le canton du Tessin. Le Tribunal fédéral avait alors estimé ce même seuil d'exemption nettement trop élevé et l'avait en conséquence décrété contraire au droit fédéral. Dans l'intervalle, le canton du Tessin a corrigé sa réglementation, qui prévoit désormais un seuil d'exemption de 30000 francs.

Alors que cela fait près de 2 ans que cet arrêt a été rendu, Genève n'a, pour des raisons incompréhensibles, toujours pas modifié sa loi, entraînant ainsi ce gel. Nous attendons donc avec impatience une réaction du Département du territoire, que nous avons naturellement interpellé. ▲

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 *CHANGEMENT DE JURISPRUDENCE – COMPÉTENCE DE LA JURIDICTION DES BAUX ET LOYERS À RAISON DE LA MATIÈRE POUR TRAITER DES LITIGES ENTRE BAILLEURS ET SOUS-LOCATAIRES – ACJC/646/2019*

Dans son arrêt du 6 mai dernier, la Cour de justice a opéré un important changement de jurisprudence. En effet, dans cette affaire, un bailleur a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête visant à faire condamner son sous-locataire au paiement d'arriérés de loyers et d'indemnités pour occupation illicite. Le Tribunal des baux et loyers s'est déclaré incompétent à raison de la matière pour connaître cette affaire, et a donc déclaré la demande irrecevable, vu le défaut de contrat de bail liant directement les parties à la procédure. Le bailleur a fait appel de cette décision par-devant la Cour de justice.

L'arrêt rendu par la Cour se penche sur l'interprétation de l'article 89 LOJ, qui prévoit que le Tribunal des baux et loyers est compétent pour connaître des litiges relatifs au contrat de bail à loyer et au contrat de bail à ferme portant sur une chose immobilière, ainsi que de l'article précédemment en vigueur. Il examine aussi toutes les jurisprudences traitant de cette question, tant au Tribunal fédéral qu'à la Cour de Justice, ainsi que les travaux préparatoires et la doctrine. S'agissant de cette dernière, la grande majorité des auteurs préconisent la compétence de la juridiction des baux et loyers pour ce type de litiges.

Après avoir procédé aux différentes interprétations possibles de la loi, la Cour de Justice conclut que «*le Tribunal des baux et loyers est compétent à raison de la matière pour statuer sur tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.)*».

Elle précise toutefois que «*cette compétence ne concernera cependant que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeure (art. 86 LOJ)*».

Il s'agit d'une excellente nouvelle, dans la mesure où cela simplifiera la tâche des bailleurs et leur évitera les frais judiciaires d'une procédure devant le Tribunal de première instance. ▲



2 DISPROPORTION DES INTÉRÊTS EN PRÉSENCE

Dans le cas traité par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 8 avril 2019 (4A_485/2018), un bailleur est propriétaire d'une villa comprenant deux appartements, l'un de cinq pièces et l'autre de sept pièces. L'appartement de cinq pièces était inoccupé depuis quelques années. L'appartement de sept pièces est loué à une famille depuis 1997. Un des conjoints est décédé en 2000. L'autre conjoint, gravement handicapé à la suite d'un accident, a continué à occuper l'appartement. L'assurance-invalidité a financé d'importants travaux d'adaptation de l'appartement.

Le propriétaire de la villa a souhaité vendre son bien. Il a ainsi résilié le contrat de bail du locataire par avis officiel de résiliation du bail du 25 novembre 2015 pour le 31 mars 2016. Le locataire a contesté ce congé, lequel a été annulé par le Tribunal des baux et loyers. Ce jugement a été confirmé, sur appel, par la Cour de justice.

Le bailleur a agi par la voie du recours en matière civile par-devant le Tribunal fédéral. Ce dernier a analysé la validité du congé donné sous l'angle de la bonne foi. Le Tribunal fédéral a rappelé que le bailleur pouvait légitimement vouloir vendre son immeuble et le vendre dans les meilleures conditions. Il s'ensuit que le congé signifié dans le but de favoriser une vente n'est en principe pas abusif lorsque la présence d'un locataire est effectivement de nature à rendre une vente plus difficile.

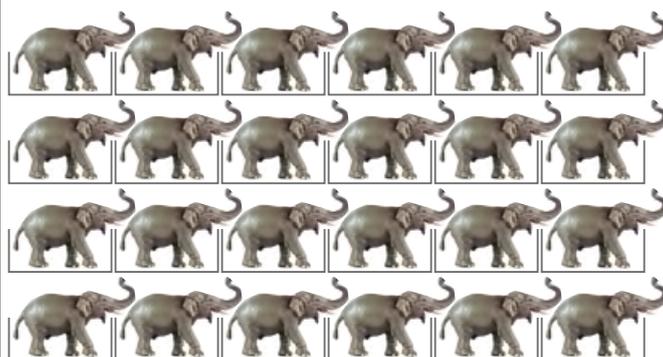
Cela étant, dans le cas présent, le bailleur a allégué vouloir vendre la villa dans le but de n'avoir plus à s'occuper de sa gestion, et avoir résilié le bail du locataire dans le but de parvenir à un prix de vente plus élevé. La Cour de justice a retenu la volonté du bailleur de vendre la villa. Elle exclut en revanche que la résiliation du bail soit motivée par le but de parvenir à un prix plus élevé, dans la mesure où le bailleur a reçu une offre d'achat et où le potentiel acquéreur s'est dit prêt à cohabiter avec le locataire le temps nécessaire.

La Cour de justice a ainsi considéré que le bailleur ne voulait simplement plus exercer certaines tâches liées à sa qualité de propriétaire et a constaté une disproportion des intérêts en présence dès lors que la perte de l'appartement pour le locataire aurait des conséquences pénibles compte tenu de son âge, de ses problèmes de santé, de son handicap et du fait que le logement était adapté à ses besoins. La Cour de justice a ainsi annulé le congé.

Dans son arrêt, la Cour de justice n'a pas constaté que le déménagement du locataire et la libération de son appartement permettraient au bailleur de vendre la villa à un prix plus élevé. La Cour a constaté que la vente serait possible aussi sans résilier le contrat de bail; elle n'a pas examiné l'incidence de ce bail sur le prix de vente. Aussi, le Tribunal fédéral a considéré que la résiliation du bail ne paraissait pas objectivement nécessaire à la réalisation du projet de vente entrepris par le bailleur. La Cour de justice n'a ainsi pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le congé était abusif par suite d'une disproportion grossière des intérêts en présence. Le Tribunal fédéral a donc rejeté le recours.

Il convient de relever que le bailleur a allégué en cours de procédure ne plus vouloir s'occuper de la gestion de la maison tout en résiliant le bail du locataire dans le but de vendre à un meilleur prix. Sans cette contradiction relative au motif du congé, le résultat de cette affaire aurait pu être différent et le congé aurait certainement été validé par la juridiction des baux et loyers. ▲

le stockage en grand



BALESTRAFFIC

Espace garde-meubles

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

AGENDA 2019

3 septembre 2019	Séminaire immobilier	Copropriété – PPE
9 septembre 2019	Module de formation juridique 1	PPE
16 septembre 2019	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
24 septembre 2019	Sprints de l'immobilier	2 ^e manche
26 septembre 2019	Rendez-vous de la jurisprudence	3 ^e conférence
30 septembre 2019	Module de formation juridique 3	État des lieux
4 octobre 2019	Comptabilité immobilière	Session 2
11 octobre 2019	Fiscalité immobilière I	Session 2

AGENDA CGI

Assemblées générales GPA et SPV

Cette année, les assemblées générales du Groupement des propriétaires d'appartement et de la Section des propriétaires de villa se dérouleront à la même date, le lundi 23 septembre 2019. Elles seront suivies d'une conférence commune dédiée à la vente en viager.

Les membres des sections SPV et GPA recevront leur invitation début août.

RENOUVELLEMENT DU COMITÉ CGI

À l'occasion de l'Assemblée générale de la Chambre immobilière genevoise du 23 mai 2019, le Comité a chaleureusement remercié Philippe Meyer, membre sortant, ancien président de la section des villas, pour son implication et son soutien durant son mandat.



Un nouveau membre a rejoint le Comité: Christian Tamisier, Président de la section des propriétaires de villa.





ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CGI

Plus de 350 personnes étaient présentes à l'Assemblée générale de la Chambre genevoise immobilière du 23 mai 2019 qui s'est tenue au Four seasons – Hôtel des Bergues. M. Pascal Pétroz, Président de la CGI et M. Christophe Aumeunier, secrétaire général, ont évoqué les activités 2018 de l'association ainsi que les perspectives 2019. La soirée s'est poursuivie par une allocution de M. Antonio Hodgers, Président du Conseil d'État, consacrée aux nouvelles mesures mises en place pour les propriétaires de villa en zone de développement. Son intervention a été suivie de celle du professeur Suren Erkman, responsable du groupe Écologie industrielle à la faculté des géosciences et de l'environnement de l'Université de Lausanne intitulée « Climat de panique: pistes pour une approche réfléchie ». ▲



1. Pascal Pétroz
2. Olivier Cerutti, Pascal Pétroz et Christophe Aumeunier
3. Antonio Hodgers
4. Suren Erkman
5. Christophe Aumeunier
6. Claude Buclin, Ashwani Singh, Alexandre Faltin et Benoît Genecand
7. Christophe Aumeunier, Simone de Montmollin et Christian Lüscher
8. Pascal Pétroz, Sylvain Chiovetta et Jacques Béné
9. Loïc Fuhrer, Philippe Angelozzi et Bertrand Cagneux
10. Bénédicte Guillot, Géraldine Schmidt, Gregory Boria et Laure Meyer



Vous êtes propriétaire?

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

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

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

Informations et inscriptions:

www.cgionline.ch ou 022 715 02 00

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



DEMANDE D'ADHÉSION À LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

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

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

Commerce Nombre d'employés: **Membre de soutien** (CHF 150.- TTC/an)

Nom Prénom Raison sociale

Adresse

Case postale NPA/Localité

Tél. Email

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

Adresse NPA/Localité

Date Signature