

immoscope

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

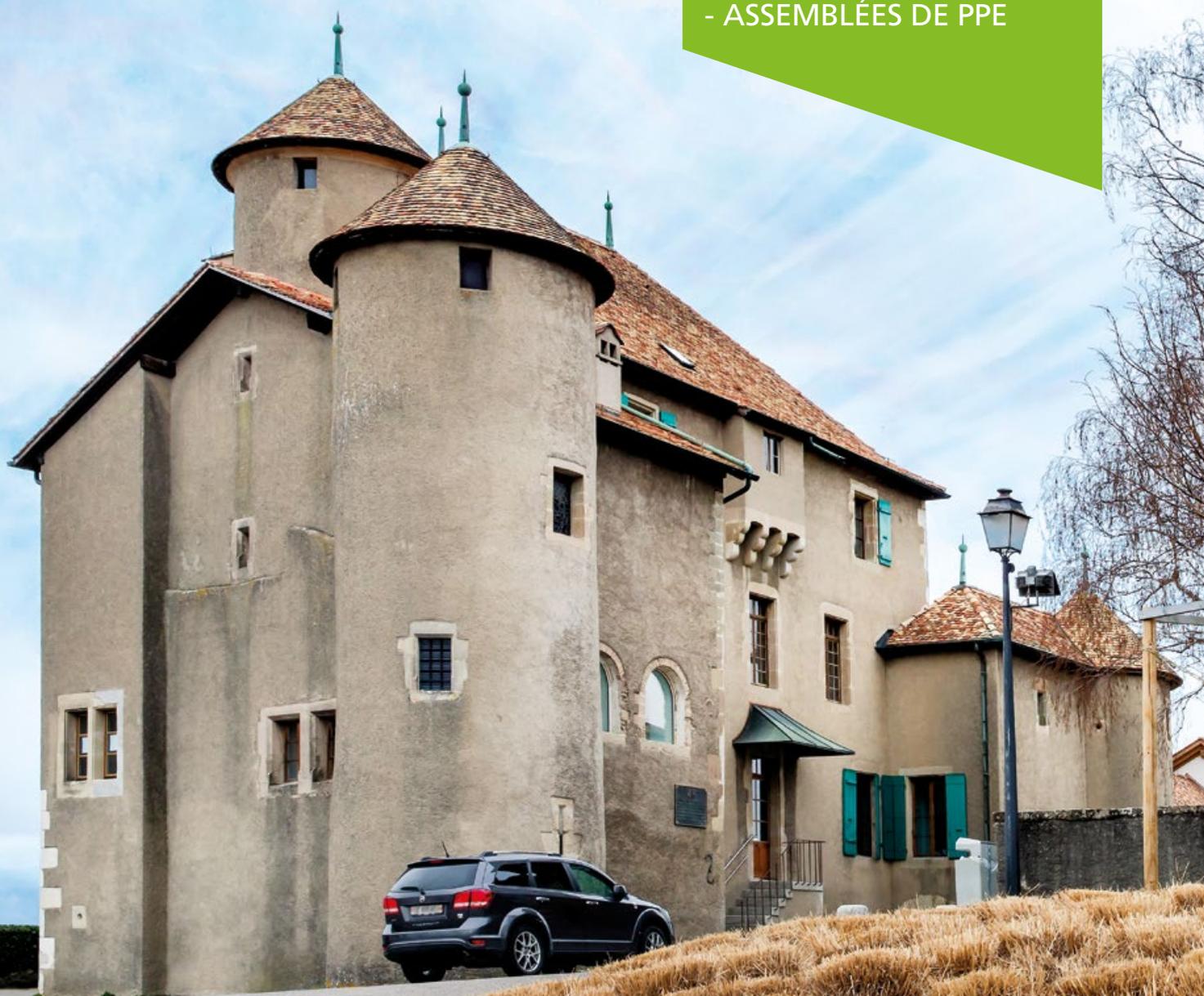
— MAGAZINE 157 AVRIL 2020

Les bâtiments historiques de Genève

LE CHÂTEAU DE COMPESIÈRES

COVID-19:

- BAUX ET LOYERS
- ASSEMBLÉES DE PPE



UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

100 ANS

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

Mixité et qualité !

Tout le monde connaît le syndrome du « *not in my back yard* », soit que l'on veut bien construire ou accueillir des nouveaux habitants, mais pas à côté de chez soi. Ceci a encore pu être constaté durant la campagne des élections municipales, où la plupart des élus communaux – sauf ceux qui prônent la décroissance – veulent bien assumer l'arrivée des nouveaux logements (planifiés par le Canton), mais ceux-ci doivent alors être de qualité, en privilégiant la mixité.

Il est intéressant de relever la différence des discours des élus ou dirigeants des partis de gauche, entre ceux qui défendent sur le plan cantonal la plus grande proportion de logements sociaux possible, avec les loyers les plus bas et un contrôle de ces loyers maximum, et les magistrats et candidats communaux de ces mêmes partis qui, eux, soutiennent d'abord la qualité et la mixité.

Du côté des communes, ces discours ne sont pas surprenants, lorsque l'on connaît les conséquences et les impacts de l'arrivée de nouveaux logements. En termes de rentrées fiscales, tout d'abord. Il est facile à comprendre que la venue de nouveaux habitants dans des PPE sera plus intéressante que celle de ceux qui vivront dans des LUP. C'est ce type d'habitants, qui par les impôts élevés qu'ils reverseront à la commune, permettront à cette dernière d'offrir des bonnes prestations à tous, et en particulier aux populations défavorisées. Ces populations sont aussi celles qui nécessitent le plus d'engagement communal, que ce soit financier ou en ressources humaines. L'équilibre et la mixité doivent donc être préservés.

En termes de mobilité, d'aménagement (espaces verts, entre autres) et d'infrastructures (écoles, crèches, locaux de réunion, etc.), aussi à la charge des communes, la planification et la construction des quartiers doivent aussi être mieux réfléchies. C'est là où nous parlons de qualité, plutôt que de quantité, et là où les discours divergent...

La mixité est aussi le meilleur gage de cohésion sociale et d'intégration et, donc, de la qualité de vie des habitants d'une commune, ce dont s'occupent par essence les élus communaux. Il n'est absolument pas opportun de construire des quartiers entiers de logements sociaux et il a été démontré que c'est dans ce type de quartiers que les communes doivent mettre le plus de moyens pour travailler à cette cohésion sociale, que ce soit avec des travailleurs sociaux hors murs, avec les maisons de quartier ou par d'autres moyens.

Espérons que ceux qui prônent la mixité et la qualité au niveau communal s'en souviendront lorsqu'il s'agira de voter sur les proportions et catégories de logements de la loi cantonale en septembre prochain !

ANNE HILTPOLD

Secrétaire générale adjointe

sommaire

02 LE CHÂTEAU DE COMPESIÈRES

08 CORONAVIRUS :
BAUX ET LOYERS

10 CORONAVIRUS :
ASSEMBLÉES PPE

12 PRÉSENCE À BERNE

15 « CHECK-UP » DE VOTRE
FINANCEMENT IMMOBILIER

16 DÉCORATION EXTÉRIEURE

19 RESTONS CONNECTÉS !

20 JURISPRUDENCES
RÉCENTES

21 MODIFICATIONS
LÉGISLATIVES

22 DEVENEZ
MEMBRE CGI

24 AGENDA

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

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

Rédacteurs responsables : Anne Hiltbold et Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité : Bénédicte Guillot

Conception graphique : Alternative communication, Genève

Impression : Atar Roto Presse SA, Genève

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

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

LE CHÂTEAU DE COMPESIÈRES



Le manoir qui abrite la mairie de Bardonnex a été inscrit en 1986 à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés du canton de Genève. Le domaine de la Commanderie sur lequel il est implanté fait partie de l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale depuis 2009. Ce château a été bâti sur les bases d'une ancienne maison forte.

**TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS MAGALI GIRARDIN**

C'est en 1816, lors du second traité de Turin, que le roi de Sardaigne Victor-Emmanuel 1^{er} accepta de céder à Genève le territoire de 23 communes de la rive gauche du Rhône et du lac Léman à Genève, dont celles de Bardonnex et Compesières. Le château, une église, la cure, un corps de ferme et des dépendances localisés antérieurement sur la commune de Compesières se retrouvèrent alors englobés dans celle de Bardonnex lors de la fusion des communes de 1851. Cette ancienne commanderie de l'Ordre de Malte a été construite à partir de 1450, une datation prouvée par les relevés de dendrochronologie effectués sur sa charpente originale.

Des racines romaines et moyenâgeuses avérées

Plusieurs campagnes de rénovation ont fait subir des transformations majeures au château de Compesières, que l'on reconnaît aisément aujourd'hui en raison de ses trois tours rondes et une carrée, toutes étant chapeautées par une toiture recouverte de tuiles en terre cuite. Cela n'est pas étonnant, car la région est riche en terrains humides qui sont propices à la fabrication de tuiles et de briques. C'est pour cette raison que Compesières tire ses racines de l'ancien français, compos, compost, compois ou compoix, mais aussi engrais, fumier, ce qui caractérise parfaitement les particularités du sol dans cet endroit.



« AUJOURD'HUI, ON RECONNAÎT
AISÉMENT LE CHÂTEAU EN RAISON
DE SES TROIS TOURS RONDES
ET UNE CARRÉE. »

Lors de campagnes de fouilles réalisées entre 2005 et 2006, les géologues ont découvert des fragments d'objets en céramique antique remontant entre le I^{er} et le III^e siècle de notre ère, preuve que ces lieux étaient habités déjà à cette période reculée. Les fouilles ont aussi mis à jour les fondations de grands bâtiments remontant au V^e siècle, de même que, probablement, une église à partir du VII^e siècle, qui fut l'objet de travaux d'agrandissement jusqu'au X^e siècle.

Une cascade de rénovations pour retrouver le faste d'antan

La commanderie tomba entre les mains de l'Ordre de Malte jusqu'à la chute de l'Ancien Régime en 1793. Peu après, elle fut transformée en fabrique de salpêtre, lors du rattachement de Genève à la France, puis vendue aux enchères en 1796, et devint propriété de la République helvétique sous les règnes des Royaumes de France et de Sardaigne en 1816.

Le bâtiment de la commanderie subit une importante restauration en 1735, puis une seconde, en 1954 et 1955, qui toucha son aspect extérieur, et fut placée sous la direction des architectes Edmond Fatio et André Rivoire, avec l'aide de la Confédération et de l'État de Genève, du Heimatschutz et de l'Art public. Une visite du second étage dévoile une magnifique salle des Chevaliers et le musée de l'Ordre des templiers, caractérisé par un impressionnant plafond peint.

Un plongeon dans la modernité

À la fin 2018, les locaux de l'ancienne cure abritée dans la commanderie ont été libérés à la suite d'un subtil échange de biens immobiliers entrecroisés du domaine de Compesières entre l'Eglise catholique, la commune et celle de Plan-les-Ouates. Ils ont laissé la place à ceux de la mairie, rénovés dans un style très contemporain. L'accord final entre les différents propriétaires des lieux fut finalement paraphé à la fin 2019.

L'entrée du château dans la modernité est perceptible au premier coup d'œil quand on pénètre dans les locaux de la mairie. Un ascenseur très design a en outre été installé pour faciliter l'accès de la mairie aux personnes à mobilité réduite et le niveau du plancher a été unifié entre les différentes pièces. De même, un faux parquet masque le passage des câbles électriques dans la salle d'accueil de la mairie et des potelets métalliques faisant aussi office de luminaires sont équipés de prises électriques pour alimenter les équipements techniques des bureaux. ▲



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

FRÉDÉRIQUE BARBE LA SECRÉTAIRE GÉNÉRALE ADJOINTE DE BARDONNEX

Installée avec ses collègues dans les nouveaux locaux de la mairie depuis le début de cette année, Frédérique Barbe a commencé au service de la mairie en 1990 pour seconder le secrétaire général. Elle a ensuite suivi une formation en gestion du registre d'état civil de la commune. Ce poste a été converti en emploi à plein temps, avant qu'elle reprenne celui de secrétaire générale adjointe. Aujourd'hui, huit employés travaillent dans les locaux totalement rénovés de la mairie, dans un espace moderne et répondant aux exigences actuelles du travail administratif d'une mairie.

« Quand je suis arrivée à la mairie, la commune comptait 1250 habitants, aujourd'hui, ils sont 2200 », indique-t-elle. Mais le lieu a gardé un esprit rural. De petits immeubles ont bien été construits à la Croix-de-Rozon, ce qui a attiré de jeunes couples et une ribambelle d'enfants. La nouvelle zone industrielle a également eu un effet attrayant pour les gens qui y travaillent. Il n'en reste pas moins qu'avec une très longue frontière commune avec la France, la commune de Bardonnex est un peu isolée du reste du canton. « Certaines communications sont difficiles pour aller d'un village à l'autre au sein de la commune, il nous manque une ligne de bus entre la Croix-de-Rozon et la mairie », regrette Frédérique Barbe. D'autant plus que le nombre de petits commerces tend à diminuer dans un territoire très étendu. « Nous n'avons pas de marché à la ferme, mais seulement une Union maraîchère à Plan-les-Ouates et les cueillettes de Landecy dans le village éponyme. Par contre, les activités culturelles et sportives prolifèrent : danse, théâtre, tennis de table, football, judo » relève-t-elle. ▲



**« QUAND JE SUIS ARRIVÉE À LA MAIRIE,
LA COMMUNE COMPTAIT 1250 HABITANTS,
AUJOURD'HUI, ILS SONT 2200. »**

Frédérique Barbe

ALAIN BESSE LE DÉCOUVREUR DES TRÉSORS DU CHÂTEAU



Alain Besse

Les travaux de rénovation des anciennes pièces du château, ont mis au jour non seulement de magnifiques fresques murales, mais aussi des inscriptions et graffitis masqués par des parois installées dans un stade ultérieur de la construction du bâtiment, ou par des substrats plus modernes. Leur mise en valeur est une spécialité d'Alain Besse, directeur associé de la société Sinopie, dont le but est de veiller à la conservation d'œuvres d'arts et de biens patrimoniaux de toute taille.

**« DEPUIS LA RENAISSANCE,
LES GRAFFITIS SE SONT
MULTIPLIÉS UN PEU PARTOUT.
ILS ONT UN RÔLE DE TÉMOIN
D'UNE ÉPOQUE, D'UNE RÉGION
ET D'UN MODE DE VIE. »**

Dans le château de Compesières, de magnifiques plafonds à double poutraison peints sont réapparus lorsque la structure de leurs substrats d'origine a été passée à la loupe. Les sondages réalisés sur les murs en plafonds, qui commencèrent en 2015, nécessitèrent quatre ans de travaux. « Depuis la Renaissance, les graffitis se sont multipliés un peu partout. Ils ont un rôle de témoin d'une époque, d'une région et d'un mode de vie, même si l'on n'arrive pas toujours à les interpréter. Ils s'avèrent aussi les témoins des événements locaux », indique Alain Besse. Leur étude permettra peut-être un jour d'en savoir plus à la lumière d'autres éléments. Les traces écrites cohabitent ou se superposent souvent avec les dessins. « Dans de tels cas, nous essayons de conserver les deux types de traces, mais on les sépare plutôt que de prêter l'une au profit de l'autre ». ▲



Alain Walder

« C'EST UN PEU PAR HASARD QU'EN ÉTUDIANT LES DOSSIERS, ON A REMARQUÉ QUE LE CHÂTEAU ÉTAIT EN SUBDIVISION. LA COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES A CÉDÉ SA PART À BARDONNEX. »

ALAIN WALDER LE MAIRE DE BARDONNEX*

Après avoir passé sa jeunesse à Hermance et emménagé un peu par hasard à Bardonnex en 1985, Alain Walder a été élu au conseil municipal de cette commune en 1995. Quatre ans plus tard, il a repris le poste de maire et eu la lourde charge de suivre et de finaliser les dossiers qui faisaient l'objet de discussions récurrentes depuis une vingtaine d'années. « C'est un peu par hasard qu'en étudiant les dossiers, on a remarqué que le château était en subdivision. La commune de Plan-les-Ouates a cédé sa part à Bardonnex », nous explique Alain Walder. Entre 2015 et 2020, ce sont les dossiers relatifs à l'échange avec la Paroisse de Compesières, de la rénovation des Communs, de la ferme de Compesières, du site historique et de la construction d'une école et d'une halle artisanale qui ont accaparé les débats au sein du conseil municipal qu'il a dirigé. Et cela parallèlement à son emploi de secrétaire général du Conseil administratif de la commune d'Onex. Il reconnaît que, dans cette fonction, il peut s'appuyer sur le travail de ses collaborateurs pour régler les détails des dossiers.

À Bardonnex, par contre, il doit suivre les dossiers jusque dans les plus petits détails. Avec la signature d'un accord sur la question épineuse du partage et de l'échange des biens entre l'église et la commune dans le cadre du domaine de Compesières, Alain Walder admet avoir achevé un ouvrage qui lui tenait particulièrement à cœur. « À maintes occasions, les négociations n'ont pas été simples, mais on est désormais chacun chez soi », se réjouit-il. « Je suis très satisfait de mon action sur ce dossier ». Il ajoute pourtant qu'il est resté plus longtemps que prévu à la tête de la commune de Bardonnex. Bien qu'aucune règle ne soit clairement définie au sein de son parti, les élus ne se représentent plus après trois législatures. « C'est pourtant plus agréable de partir en ayant la satisfaction du devoir accompli », souligne Alain Walder. « On aime bien savoir que les dossiers en cours sont bien maîtrisés par son successeur ». ▲

* Maire jusqu'au 31 mai 2020

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

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



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

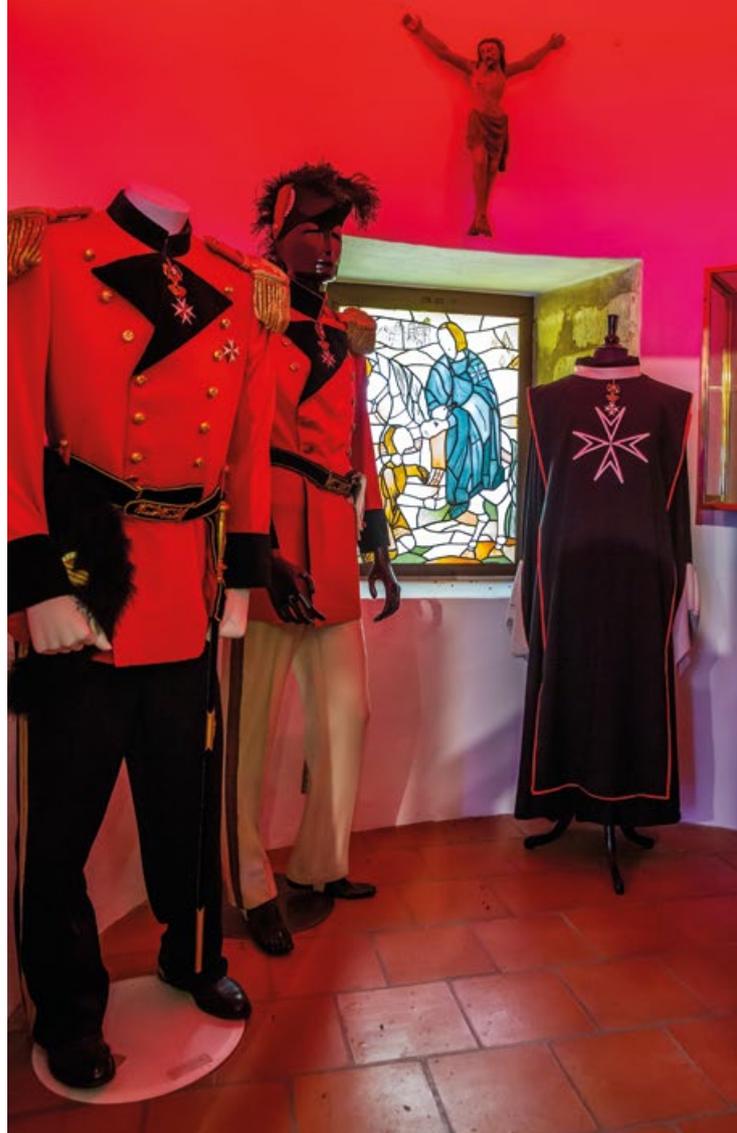
MICHÈLE ZANETTA LA CONSERVATRICE DU MUSÉE DE L'ORDRE DE MALTE

Créé en 1973, le Musée de l'Ordre de Malte accueille entre 160 et 480 visiteurs par année. Il a vocation à conserver et faire connaître l'histoire de l'Ordre de Malte ainsi que l'objectif de son engagement dans le monde. On y trouve des tableaux, des objets divers, des documents, des uniformes, une collection numismatique ainsi que panneaux didactiques sur les activités de l'ordre dans le monde. « Nos collections regroupent actuellement 1285 objets et la bibliothèque compte 915 livres », explique Michèle Zanetta, conservatrice du musée.

Les visites organisées en principe tous les cinq ans dans le cadre du grand prieuré permettent aux membres disséminés dans la région du Genevois de suivre l'évolution des travaux et les revenus du chef-lieu. « Les récentes restaurations ont permis de retrouver l'agencement et la fonction originelle de la commanderie, de lui redonner une partie de sa fonction d'origine, de découvrir de nombreux détails qui enrichissent l'histoire de la région », souligne encore la conservatrice des lieux. La chambre du commandeur, que le musée a pu récupérer à la suite de l'installation de la mairie au rez-de-chaussée, sera équipée de matériel électronique et consacrée aux œuvres actuelles de l'ordre de Malte ainsi qu'à une meilleure connaissance du site de la commanderie grâce aux travaux effectués lors des fouilles récentes.



**« LES RÉCENTES RESTAURATIONS
ONT PERMIS DE RETROUVER
L'AGENCEMENT ET LA FONCTION
ORIGINELLE DE LA COMMANDERIE,
DE LUI REDONNER UNE PARTIE
DE SA FONCTION D'ORIGINE... »**



« La Commanderie représente l'un des derniers exemples en Suisse romande de l'implantation de l'ordre de Malte à travers l'Europe afin d'y fournir aux pèlerins ou aux autres voyageurs un lieu d'accueil, de repos et de récupération avant de reprendre la route, souvent semée d'embûches », poursuit-elle, soulignant la volonté de ne pas laisser disparaître cette histoire qui dure depuis plus de 900 ans et animée par le désir de mettre ses pieds dans ceux qui l'ont précédée avec la même idée : aider ceux qui souffrent, en particulier les pauvres et les malades. ▲



Mélanie Crottaz et sa famille

MÉLANIE CROTTAZ LA LOCATAIRE DU CHÂTEAU DE COMPESIÈRES

C'est à l'âge de 12 ans que Mélanie Crottaz est arrivée avec ses parents dans la commune de Bardonnex. Elle est très attachée à son village d'adoption et apprécie d'avoir emménagé dans un appartement du bâtiment de la commanderie en mai 2017. Elle y loge avec ses deux filles (âgées de 7 ans et de 1 an et demi) et son compagnon. « J'y suis venue pour être plus près de ma famille, mais aussi pour profiter des avantages de la campagne tout en ayant des commerces pas trop loin de chez moi ». Avec des enfants, c'est agréable de pouvoir sortir sans subir les inconvénients de la circulation et de se retrouver dans de vastes espaces de verdure.

Mélanie Crottaz reconnaît ne pas avoir eu trop de désagrément pendant les travaux de rénovation qui viennent de s'achever dans le château. « Les travaux ne nous ont pas trop dérangés, sauf quand il y a eu des coupures de courant ou d'alimentation en eau, mais on savait que l'on devait faire des provisions de bougies ou de lampes LED ». ▲

« AVEC DES ENFANTS, C'EST AGRÉABLE DE POUVOIR SORTIR SANS SUBIR LES INCONVÉNIENTS DE LA CIRCULATION ET DE SE RETROUVER DANS DE VASTES ESPACES DE VERDURE. »

MELCARNE
Conseil & courtage en immobilier

Nous aidons à la création de valeur



CORONAVIRUS

LES LOYERS RESTENT DUS

TANDIS QU'UN ESPRIT DE SOLIDARITÉ DOIT FAVORISER LE DIALOGUE ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES



La CGI a demandé le 18 mars dernier au Conseil d'État que les aides cantonales et fédérales aux entreprises touchées par les mesures de restrictions puissent être facilitées et augmentées. Le 19 mars, nous avons signé, avec l'État de Genève, un « memorandum of understanding » qui fait état de la volonté des pouvoirs publics de venir financièrement en aide à toutes les entreprises et indépendants éprouvant des difficultés financières suite à l'épidémie. Une solidarité responsable doit s'établir entre bailleurs et locataires commerciaux.



Christophe Aumeunier

Le 16 mars 2020, le Conseil fédéral a pris des décisions inédites depuis la Seconde guerre mondiale. Ces décisions sont à la hauteur du défi que représente la lutte contre la pandémie. La fermeture, notamment de certains commerces et des établissements publics, bouleverse tout un pan de notre économie qui se trouve très durement touché.

Au-delà de notre avis de spécialistes du droit du bail, il n'existe aujourd'hui aucune jurisprudence sur les conséquences juridiques des fermetures obligatoires de certains commerces. Les tribunaux seront donc appelés à trancher ces questions issues des décisions complètement inédites prises par les autorités fédérales.

Ces réserves étant exprimées, selon nous, les baux à loyers restent en cours tant pour les objets commerciaux que résidentiels. Le propriétaire doit continuer à mettre à disposition les locaux et les loyers restent dus. Les restrictions temporaires de certaines activités professionnelles n'impliquent pas que les locaux loués ne sont plus adaptés ou affectés d'un défaut. Ainsi, à notre avis, les droits et obligations mutuels découlant des baux restent valables.

Il importe donc d'éviter un effet domino dans l'économie nationale et cantonale que provoqueraient des situations de ruptures de paiements des locataires pour leurs loyers mais aussi pour toutes leurs autres charges.

La société, en général, doit être solidaire aussi bien avec certains locataires qui sont durement touchés que certains propriétaires qui ne le seront, malheureusement, pas moins. C'est, ainsi, un appel à la solidarité et au bon sens qui a présidé à la signature de l'accord mentionné ci-dessus avec l'État de Genève. Il est prévu, ensuite des aides financières publiques importantes apportées aux locataires commerciaux dont les activités sont touchées par l'épidémie, que les bailleurs s'engagent dans la mesure de leurs moyens à :

- Envisager, au cas par cas, avec les entreprises et les indépendants, l'octroi de reports de loyers commerciaux, en tenant compte de leur viabilité économique à long terme ;
- Aiguiller les locataires commerciaux en difficulté vers le dispositif de soutien aux entreprises et plus particulièrement la Fondation d'aide aux entreprises.

La Chambre genevoise immobilière remercie l'État de Genève et le Conseil fédéral pour les mesures de soutien inédites apportées à l'ensemble de l'économie. ▲

Dernière minute GastroSuisse lance un appel irresponsable à ses membres

Notre association déplore l'appel du 19 mars 2020 de GastroSuisse à ses membres de solliciter immédiatement des réductions massives de loyers (90%). Ce conseil nous semble créer bien plus de problèmes qu'il ne serait susceptible d'en résoudre puisque notre analyse juridique s'oppose aux conclusions de GastroSuisse.

**Nous allons écrire à cette association
afin de l'inviter à réviser
sa position.**

Si votre locataire devait vous contacter pour solliciter une baisse de loyer, nous vous proposons, dans un premier temps, de répondre de la manière suivante (modèle de courrier à télécharger sur notre site):

Concerne: Votre demande de baisse de loyer – passons ensemble ce cap difficile

Chère Madame, cher Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier du...

Nous comprenons la situation très difficile à laquelle vous faites face et nous en sommes sincèrement désolés.

Nous vous invitons à solliciter le plus rapidement possible les différentes aides mises en place par les autorités publiques. Vous pourrez obtenir des informations détaillées sur le site suivant:

www.ge.ch/actualite/covid-19-mesures-soutien-aux-entreprises-18-03-2020.

Une centrale d'appel exclusivement réservée aux entreprises a été mise en place par le Département du développement économique (DDE) pour toutes les questions que vous pourriez avoir: 022 388 34 34.

Un chatbot très pratique est également mis à disposition par le DDE, que vous pouvez utiliser grâce au lien suivant: <https://covid19.deeplink.ai>

Nous restons activement à l'écoute de toute nouvelle mesure qui pourrait aider à faire face à cette situation qui nous affecte également directement et notamment parce que nous devons aussi assumer l'ensemble de nos obligations telles que le paiement des intérêts et amortissements hypothécaires, l'approvisionnement pour le chauffage et l'eau chaude, le concierge, les contrats d'entretien de la chaufferie et de l'ascenseur par exemple...

Pour répondre à votre question, selon nous, les droits et obligations mutuels découlant de votre contrat de bail restent valables. Nous n'estimons pas qu'il puisse être considéré qu'il y ait un défaut de la chose louée, ou un autre motif justifiant une baisse de loyer. La consignation du loyer est également exclue.

Nous sommes à votre disposition pour discuter de la situation et, cas échéant, pour mettre en place un aménagement de paiement des loyers en fonction de la viabilité économique à long terme de votre activité.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez au présent courrier, nous réitérons notre message de soutien et nous vous prions de croire, chère Madame, cher Monsieur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Signature

Cet article présente un état de la situation au 30 mars 2020 avant la mise sous presse, suivez toute son actualité sur notre site Internet: www.cgionline.ch

CORONAVIRUS

COVID-19 ET TENUE DES ASSEMBLÉES DE COMMUNAUTÉS DE PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES



Géraldine Schmidt

En cette période de crise sanitaire, les différentes mesures prises pour la sécurité de chacun ont impacté toutes les sphères de notre quotidien. La limitation des rassemblements a annulé ou mis sur pause bon nombre d'événements. Qu'en est-il des assemblées de propriétaires d'étages ?

L'administrateur d'une PPE a essentiellement une fonction exécutive au sein de la communauté des propriétaires d'étages. Il doit par exemple exécuter tous les actes d'administration commune, gérer et utiliser les fonds qu'il détient et représenter la communauté à l'égard de tiers. Cependant, certaines autres compétences lui sont également attribuées de par la loi, comme par exemple, la convocation et la présidence

de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712n CC). En principe et sous réserve d'un abus de droit, l'administrateur décide librement du moment de la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Il découle de la loi et notamment de l'obligation d'approuver chaque année le devis des frais annuels et les comptes que l'assemblée ordinaire d'une PPE doit avoir lieu une fois par année.

Vous êtes propriétaire immobilier ?

Profitez dès maintenant des subventions pour vos travaux de rénovation !



5 BONNES RAISONS DE VOUS LANCER :

- Diminuer votre facture énergétique grâce aux économies d'énergie
- Réduire vos coûts de rénovation grâce aux subventions
- Diminuer vos impôts, travaux déductibles dans l'année de facturation
- Augmenter la valeur de votre bien
- Améliorer votre confort de vie et la qualité de l'environnement



Déposez votre dossier avant le 31.12.20 et avant le démarrage des travaux sur www.ge-energie.ch
Info-Service 022 546 76 00



Certains règlements de PPE peuvent prévoir que l'assemblée ordinaire doit avoir lieu dans un certain délai, par exemple avant le 30 juin de chaque année civile. Il s'agit d'un délai d'ordre et le non-respect de ce délai, compte tenu des circonstances actuelles et des restrictions dans l'organisation de manifestations, n'empêche pas de conséquences immédiates.

Si une disposition de droit public empêche la tenue d'une assemblée, comme c'est le cas aujourd'hui, l'administrateur peut décider de ne pas la convoquer, de l'annuler ou de la reporter. En agissant ainsi, il respecte le cadre de ses compétences.

En effet, l'art. 6 al. 1 de l'ordonnance 2 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (ci-après Ordonnance 2 COVID-19) prévoit que « toutes les manifestations publiques ou privées, y compris les manifestations sportives et les activités associatives, sont interdites. ». L'administrateur d'une assemblée de société peut, quel que soit le nombre de participants prévu et sans respecter le délai de convocation, imposer aux participants d'exercer leurs droits exclusivement par écrit ou sous forme électronique ou par l'intermédiaire d'un représentant indépendant désigné par l'organisateur. L'organisateur peut prendre cette décision jusqu'au 19 avril 2020. Il doit la notifier par écrit ou sous forme électronique aux participants au plus tard quatre jours avant l'assemblée (art. 6a et 12 al. 6 de l'ordonnance 2 COVID-19).

Les PPE ne sont pas des sociétés, mais nous sommes d'avis que cette norme s'applique également par analogie aux assemblées de communautés de propriétaires d'étages, le but de cette ordonnance étant d'éviter les rassemblements de personnes.

Ainsi, même si le règlement de la PPE impose la tenue d'une assemblée annuelle physique, l'administrateur de PPE pourrait imposer, en cas de décisions urgentes, aux copropriétaires d'exercer leurs droits selon l'art. 6a de l'ordonnance 2 COVID-19, sous forme écrite ou électronique. Cependant, pour qu'une décision soit prise valablement, il faut qu'elle ait été approuvée par écrit et à l'unanimité de tous les propriétaires d'étages. S'il n'y a pas d'urgence, un report peut être envisagé.

Selon nous et compte tenu du fait qu'il n'y a pas de délai pour valider les comptes d'une PPE, le délai au 19 avril 2020 ne s'applique pas.

Une question ? CGI Conseils à votre service

Nos juristes se tiennent à la disposition des membres de la CGI pour répondre gratuitement à leurs demandes (pour des questions simples) dans le cadre de la permanence téléphonique au 022 715 02 10 (du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30, sous réserve de disponibilité). Spécialisés en droit foncier, en droit de la PPE, en droit du bail et en droit de la construction, nos spécialistes vous conseillent et vous accompagnent dans vos démarches.

Pour exposer un problème complexe et permettre la consultation d'éventuels documents (contrats, correspondance, etc.), il est préférable de prendre rendez-vous au 022 715 02 10. Pour rappel, les membres de la CGI bénéficient d'un tarif horaire préférentiel.

Dans les cas de PPE de petite taille, l'administrateur pourrait encore envisager la tenue de l'assemblée par téléphone ou visioconférence.

Compte tenu de ce qui précède, la Chambre genevoise immobilière est d'avis que la tenue d'assemblée de communautés de propriétaires d'étages est interdite en vertu de l'ordonnance fédérale précitée et que l'administrateur devra reporter ladite assemblée à une date ultérieure. En cas d'urgence, il conviendra de prendre une décision par écrit à l'unanimité des propriétaires d'étages. ▲



Gérance
Copropriétés
Ventes
Valorisation
Conseils

Régie Tournier
4, cours de Rive
1204 Genève

T +41(0)22 318 30 70
F +41(0)22 318 30 89
E regie@tournier.ch

PRÉSENCE À BERNE

MOTION POUR UNE MEILLEURE EXPLOITATION DU POTENTIEL DE RÉNOVATION GRÂCE À LA RÉVISION DU DROIT DU BAIL

En juin 2019, une motion a été déposée par le conseiller national Jacques Bourgeois afin de revoir le droit du bail. Concrètement, il a été demandé au Conseil fédéral de formuler des mesures dans le cadre de la prochaine révision du droit du bail de manière à stimuler l'augmentation du taux de rénovation des immeubles. Le constat est qu'aujourd'hui, le taux de rénovation est trop faible si l'on veut atteindre les objectifs climatiques.



Anne Hiltbold



Des mesures sont envisageables dans le cadre de la Stratégie énergétique 2050 pour augmenter le taux de rénovation. Il s'agit notamment du programme Bâtiment de la Confédération et des cantons, qui est financé en grande partie par l'affectation partielle de la taxe sur le CO₂. En outre, un nouveau système de déductibilité fiscale pour la rénovation énergétique des bâtiments a été introduit. Toutefois, le taux de rénovation reste insuffisant au regard des objectifs climatiques à atteindre. Des incitations supplémentaires sont donc nécessaires pour effectuer des rénovations. C'est la raison pour laquelle le droit du bail doit également être spécifiquement revu afin de détecter d'éventuelles modifications susceptibles d'accroître le taux de rénovation. Une option serait l'autorisation de la comptabilisation neutre du loyer au travers des charges. Cela compenserait les importants investissements dans un système de chauffage plus propre en CO₂ et la réduction des charges qui en résulterait.

Le Conseil fédéral s'est prononcé défavorablement, considérant que l'adaptation du droit du bail demandée par la motion par la comptabilisation neutre du loyer au travers des charges

aurait pour conséquence que les augmentations de loyer dues à des mesures énergétiques dépendraient des économies réalisées sur les charges. Dans certains cas, cela pourrait signifier que le montant de l'adaptation serait supérieur à celui des coûts investis, ce qui ne serait pas conforme au principe du loyer fixé sur la base des coûts.

Le Conseil fédéral a indiqué être conscient que le dilemme auquel sont confrontés bailleurs et locataires est un obstacle important aux mesures énergétiques dans le domaine du logement. Le contrat de performance énergétique (CPE) représente selon lui une alternative efficace à l'approche conventionnelle de la rénovation des bâtiments, propre à contribuer à augmenter le taux d'assainissement. La différence par rapport à la mesure proposée, à savoir la comptabilisation neutre du loyer au travers des charges, réside dans le fait que, dans le cadre du CPE, ce ne sont pas les économies qui sont répercutées directement, mais les coûts qui échoient concrètement au bailleur en tant que contre-prestation aux mesures d'efficacité énergétique réalisées par un prestataire de services spécialisés. Pour le Conseil fédéral, le CPE pourrait donc être un instrument approprié si les dépenses correspondantes peuvent être répercutées sur le locataire sous la forme de charges dans certaines conditions.

L'année dernière, le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche a mené une consultation sur une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) allant dans ce sens. L'Office fédéral du logement, compétent en la matière, examine actuellement, en collaboration avec l'Office fédéral de l'énergie, le projet de modification de l'OBLF à la lumière des avis des participants à la consultation.

Cette motion n'a pas encore été traitée par les Chambres mais nous espérons vivement qu'elle pourra aboutir. Il apparaît aujourd'hui qu'il est indispensable de revoir le droit du bail et en particulier les questions de fixations et d'augmentation de loyer pour que les bailleurs soient réellement incités à entreprendre les travaux qui s'imposent, dans cette situation d'urgence climatique que nous connaissons. ▲

**COMPTEURS
& SOUS-COMPTEURS
CONNECTÉS**

- Relève d'index
- Historique
- Détection de fuite

022 322 08 34 info@sherpa-iot.ch sherpa-iot.ch

UNE FONDATION COLLECTIVE INDÉPENDANTE AU PLUS PROCHE DE SES AFFILIÉS



Avec un excellent exercice 2019, La Collective de prévoyance-Copré basée à Genève et active non seulement dans toute la Suisse romande mais également en Suisse alémanique, renforce sa capacité à offrir des conditions attractives et confirme ses performances fondées sur des valeurs pérennes et une solide stratégie de placements, notamment dans l'immobilier. Autant d'atouts qui lui assurent un succès commercial croissant auprès des entreprises de toutes dimensions.

« Fondation de prévoyance collective totalement indépendante, sous influence d'aucune institution externe (banque, assurances, actionnaires, etc.), Copré n'a pour seuls intérêts que ceux de ses assurés », souligne Pascal Kuchen, Directeur général de Copré. Un engagement solide qui explique la dynamique positive de l'institution. « Depuis cinq ans, nous connaissons un succès commercial croissant avec une augmentation de nombre d'entreprises affiliées de 614 à 1'000 et une augmentation du nombre d'assurés de 9'400 à 16'800, soit 14'600 actifs et 2'200 rentiers ». Ce qui totalise aujourd'hui 913 entreprises, PME, grands groupes, mais aussi des structures plus modestes en taille, comme les start-up.

Transparente et flexible

Outre l'indépendance, ce succès repose sur trois autres valeurs essentielles qui assurent la stabilité et la crédibilité de Copré : la transparence fondée sur

une information claire et proactive aux affiliés, la sécurité fondée sur la double ambition de garantir des prestations de premier ordre tout en pondérant les risques. Sa troisième force étant la flexibilité qui permet d'offrir aux entrepreneurs la possibilité de façonner un plan de prévoyance parfaitement adapté à leur situation et qui répondra à leur besoin de couverture en cas de décès, d'invalidité et de retraite. »

Performante

« Nous avons l'avantage de clore notre 45^e année d'activité avec une performance de placements de 10,11% » commente Pascal Kuchen. Souvent récompensée pour son excellente efficacité en termes de placement et d'intérêts crédités aux assurés, l'institution de prévoyance passe au 31 décembre 2019 d'un degré de couverture de 105,24 à 108,20% – écho de sa forte santé financière – avec un taux d'intérêt technique de 1,75%. L'intérêt rémunérateur

sur les avoirs de vieillesse, régulièrement supérieur au minimum requis par la loi, grimpe à 3%, tandis que les taux de conversion à 6,5% sur l'ensemble des avoirs obligatoires et sur-obligatoires seront progressivement adaptés à terme (2023) à 6,2%, ce qui reste largement attractif par rapports aux standards du marché.

Une solide stratégie de placements

Le mot d'ordre de Copré en matière de placements : « La diversification équilibrée ». La stratégie d'investissement donne une priorité aux placements durables et locaux, en conjuguant trois piliers fondamentaux : les actions, les obligations et alternatifs, ainsi que 670 millions de francs d'investissements directs dévolus à l'immobilier, un segment qui a rapporté une performance nette de 3,89% en 2019. » Constitué d'une centaine de biens détenus dans toute la Suisse, dont 70% en Suisse romande, le parc immobilier est principalement composé d'immeubles locatifs résidentiels (78%), ainsi que quelques objets à caractère commercial (15%) et parkings (7%). Leur pérennité est assurée par un programme régulier d'entretien et de développement, qui contribue à améliorer constamment les critères environnementaux et de durabilité. « Notre parc immobilier représente le socle de solidité et de rendement stable du portefeuille de la fondation. » ▲

Viviane Scaramiglia



Copré

Siège :

avenue de Champel 4

1206 Genève

Tél. 021 310 12 30

www.copre.ch

DISPUTE AUTOUR D'UN POMMIER

Les arbres sont souvent à l'origine de litiges entre voisins et il existe une assurance appropriée couvrant les prétentions en dommages-intérêts dans les cas de responsabilité civile.



Qui balaie les feuilles du pommier du voisin tombées dans mon jardin? Qui paie les dommages si une branche endommage la clôture de mon jardin?

Ou pire encore: qui est responsable si les feuilles volent jusqu'à mon parvis, qu'une personne glisse dessus et se casse le bras?

Responsabilité civile des propriétaires fonciers et d'ouvrage

Le propriétaire est responsable des dommages causés par ses biens immobiliers. La référence de base en la matière est la responsabilité civile des propriétaires d'ouvrage définie dans le Code des obligations. Elle naît des «vices de construction» ou du «défaut d'entretien» d'un ouvrage, d'une maison ou d'une rue par exemple. On peut citer comme exemple de défaut d'entretien une tuile qui se détache du toit et endommage une voiture, ou encore un parvis recouvert de feuilles humides sur lequel une personne glisse.

La responsabilité des propriétaires fonciers définie dans le Code civil prend en compte d'autres causes de sinistre. Elle règle le cas d'un propriétaire foncier qui abuse de son droit de propriété et «atteint ou menace un autre d'un dommage». Dans ce cas, le lésé peut réclamer la réparation du préjudice, la protection contre des dommages imminents et des indemnités. Pour cela, les immissions issues de l'exploitation du terrain de l'auteur du dommage doivent cependant être qualifiées d'excessives.

Selon la jurisprudence en vigueur, les feuilles restées au sol représentent un motif insuffisant et c'est au lésé lui-même de les retirer. Même si un arbre dépasse la limite du terrain, le lésé n'est pas autorisé à le couper uniquement à cause du feuillage. De même si des feuilles sur un parvis glissant proviennent de l'arbre du voisin, cela ne constitue pas un motif suffisant pour une poursuite en justice.

Concernant les dommages causés à la clôture d'un voisin par une branche, deux scénarios sont envisageables: si la branche tombe sur la clôture au cours d'une tempête, il s'agit d'un cas de «force majeure» et le propriétaire de l'arbre ne peut pas en être tenu responsable. En revanche, si la branche était pourrie, il s'agirait alors à nouveau d'un exemple de défaut d'entretien et de responsabilité du propriétaire de l'ouvrage. Dans ce cas, le propriétaire de l'arbre est responsable.

L'assurance responsabilité civile privée ou immeubles protège des conséquences financières

Une assurance responsabilité civile privée ou immeubles protège des conséquences financières de demandes en dommages-intérêts et inclut la défense juridique contre des prétentions injustifiées.

Un propriétaire qui fait un usage propre de sa maison individuelle (ou de sa maison comprenant au maximum trois logements) et n'a pas de locaux commerciaux (un bureau privé n'est pas un local commercial) est en principe suffisamment couvert par l'assurance responsabilité civile privée. Tous les autres ont tout intérêt à conclure une assurance responsabilité civile immeubles. De préférence, les propriétaires de PPE ont la possibilité de conclure une assurance responsabilité civile immeubles en commun. Ainsi, en cas de sinistre, tout litige sur la personne devant payer le dommage est évité. ▲

PROPRIÉTAIRES, VOUS DORMEZ PEUT-ÊTRE SUR UN TRÉSOR !

Après des années de propriété immobilière, il est fort probable que votre situation financière ait évolué et/ou que votre bien ait pris de la valeur. Le temps est venu de faire le « check-up » de votre financement immobilier.



Richard Manissier
Responsable de succursale
chez DL MoneyPark

Premièrement, à l'aide d'une formule simple, il est possible de connaître votre potentiel de prêt hypothécaire, en regard de vos revenus annuels bruts uniquement. Il faut les multiplier par 4.4 (tenant compte qu'il n'existe pas d'autres charges, leasing, petit crédit, pension...). Pour un revenu de CHF 136'000, il en ressort CHF 600'000 de potentiel de prêt (CHF 136'000 x 4.4).

Admettons ensuite que votre prêt actuel s'élève à CHF 400'000; vous pourriez alors assumer une augmentation de prêt de CHF 200'000, soit un nouveau financement de CHF 600'000 (pour autant qu'un établissement financier accepte de valoriser votre bien à minimum CHF 750'000 afin de respecter la règle du taux d'avance de 80%). À noter cependant que le taux d'avance maximum peut être adapté selon l'âge de l'emprunteur.

En regard des taux d'intérêt hypothécaires proposés actuellement pour un taux long terme, soit environ 1.10%, cette augmentation de prêt engendrerait CHF 2'200.00 d'intérêt par année, avant déductions fiscales. Si votre taux marginal d'imposition devait s'élever à 30%, les intérêts nets d'impôts de cette hausse serait de l'ordre de CHF 1'540.00 par an. Cette opération serait judicieuse pour autant que l'argent dégagé, soit les CHF 200'000, soient utilisés à bon escient de manière à contrebalancer les intérêts nets supplémentaires de CHF 1'540.00.

Quant à l'utilisation de ces fonds, il existe différentes possibilités. En voici quelques-unes :

- **Rembourser l'éventuel retrait LPP effectué dans le passé :** vous récupérez non seulement l'impôt payé au moment du retrait mais améliorez également vos prestations de retraite, ainsi que potentiellement vos prestations en cas de décès ou d'invalidité.
- **Augmenter vos cotisations au 3^e pilier A déductibles fiscalement :** en 2020, la cotisation déductible maximum est désormais de CHF 6'826 par année ou de CHF 34'128, pour un indépendant.

- **Contracter un 3^e pilier B déductible fiscalement :** sur Genève, la cotisation annuelle déductible dépend de votre situation maritale et du nombre d'enfants.
- **Effectuer un versement sur son 3^e pilier B en prime unique :** le montant affecté à la prime contribuant à améliorer votre prévoyance décès mais aussi épargne avec la possibilité d'une sortie en rentes ou en capital unique.
- **Procéder à des rachats d'années de cotisations du 2^e pilier :** un rachat de CHF 10'000 entraîne une économie d'impôt d'environ CHF 3'500 si votre taux d'imposition marginal est de 35%.
- **Financer des travaux de rénovation :** les coûts engendrés par ces travaux peuvent être déductibles de votre revenu imposable.
- **Acquérir un bien de rendement ou une résidence secondaire :** dans le but d'augmenter votre revenu et votre fortune.
- **Procéder à une donation pour vos enfants :** afin de leur permettre de disposer des fonds propres nécessaires pour devenir propriétaires à leurs tours.
- **Effectuer des investissements boursiers :** un investissement en actions, obligations ou tous autres produits financiers peut aussi être envisagé.

Les possibilités sont variées et propres à la sensibilité et aux objectifs de chacun. C'est pourquoi nous recommandons à tous les propriétaires de prendre conscience que le financement immobilier n'est pas une opération standard mais un réel outil permettant d'améliorer votre situation financière globale. ▲

DL MoneyPark
Conseils en financement immobilier
Votre succursale à Genève: 022 730 10 10
www.d-l.ch

CE PRINTEMPS, LES FLEURS SERONT AÉRIENNES ET LES EXTÉRIEURS COSY



Les bourgeons sortent, la nature reverdit : il est temps de réinvestir la terrasse et le balcon ! Ces extérieurs sont devenus un véritable prolongement du salon. Tapis, meubles en bois de récup' et plantes suspendues seront parfaits pour créer une ambiance cosy et savourer le printemps.

CATHERINE CATTIN

Dans un environnement toujours plus urbain, le jardin ou le balcon permettent de combler un manque de nature tout en nous offrant la possibilité d'y créer notre propre univers, remarque le site futura-sciences.com. Ainsi réinvestis, jardins ou balcons deviennent de véritables pièces à vivre. On y installera du mobilier, des luminaires et des objets de décoration dans la continuité esthétique du salon, précise pour sa part gardena.com. Le miroir et le tapis y trouveront donc leur place. Un miroir d'extérieur ne fait pas que doubler la vue, mais agrandit également l'espace à l'extérieur. Quant au tapis, il ajoute une indéniable touche cosy et graphique, selon les motifs qui l'orneront. Suivant ses goûts, on le choisira robuste en fibres synthétiques, ou authentique en fibres naturelles.

Herbes aromatiques et fleurs suspendues

Le printemps arrive sous la bannière du durable. Cette tendance imprègne toute la conception de l'espace extérieur, du mobilier aux plantes jusqu'aux accessoires. Et pour commencer, rien de tel qu'un coin jardin : on fera pousser ses salades dans des corbeilles en raphia ou ses tomates, fraises et autres herbes aromatiques dans des plates-bandes surélevées. Les fleurs se feront aériennes grâce à des suspensions en macramé. Ceux qui disposent de plus d'espace pourront laisser des plantes grimpantes s'élever le long de pergolas ou de tonnelles, en vogue ce printemps. Ces structures permettent habilement de séparer le jardin en plusieurs parties. On peut les associer également avec des haies, plus ou moins hautes.

Marre des murs gris ? Rien de tel pour mettre de la vie et de la couleur qu'un mur végétal, recommande futura-sciences.com. Cette technique conviendra également à ceux qui n'ont pas de place. Des spécialistes pourront se charger d'habiller de mille couleurs et senteurs les murs vides ; les plus bricoleurs fixeront eux-mêmes des palettes en bois et les utiliseront comme support vertical.



Créer un espace aquatique est une tendance qui va se renforcer cette année, que ce soit sous forme d'une fontaine en circuit fermé ou d'un étang. Rien de tel qu'un coin d'eau pour apporter fraîcheur, sérénité et biodiversité.

Bois de récup' et couleurs pastel

Pour le mobilier, on privilégiera les matières naturelles : le bois, l'osier, le verre, le lin et autres fibres naturelles. Que ce soit comme meuble ou comme objet décoratif, les matériaux tressés sont un must ce printemps. Les tables et chaises vintage ou en bois de récup' ainsi que les palettes assemblées et repeintes restent dans l'air du temps. De quoi se faire un cocon extérieur original et écolo. Des formes rondes et des nuances naturelles claires ainsi que le bleu, le turquoise et le vert marin transformeront le balcon ou le jardin en une oasis à la mode. La mosaïque fait son retour, ajoutant au mobilier extérieur ses touches de couleur. De la vaisselle en céramique viendra compléter l'ensemble pour donner un air méditerranéen.

Pour les inconditionnels du durable et de l'artisanat, des éléments déco et des luminaires en verre pour le jardin et la terrasse seront indispensables. De nombreux jeunes designers, comme Concept Verre, réinvestissent ce matériau et créent des univers originaux sur mesure.



« LA PIÈCE TENDANCE DU MOMENT
À INTÉGRER DANS LA DÉCO D'EXTÉRIEUR ?
LE FAUTEUIL ACAPULCO. »

Univers épuré avec la résine tressée

Pour ceux qui préfèrent les univers épurés, les meubles d'extérieur en résine tressée associée à des accessoires blancs devraient leur convenir à merveille. Les consoles et les tables d'appoint confèrent une ambiance agréable au deuxième salon, assure westwing. Sur Genève, plusieurs entreprises, dont celle d'Eugène Baud, prévoient toute une gamme de mobiliers, luminaires et décorations d'extérieur autour de cette tendance. Cela va des lampes LED à suspendre ou poser sur la table, des parasols de tous formats et coloris en passant par les poufs, coussins et tables.

La pièce tendance du moment à intégrer dans la déco d'extérieur ? Le fauteuil Acapulco. Cette chaise mexicaine toute en rondeur et tressage, initialement prévue pour l'extérieur, a d'abord été introduite dans les salons et salles à manger occidentaux. À présent, elle retrouve la douce brise d'été, invitant au farniente.

Le style rétro se fait lui aussi une jolie place au soleil, ajoute designmag. Les chaises en plastique blanc et bancs en bois qui remplissaient les jardins et les terrasses laissent la place cette année aux fauteuils suspendus, aux coins salon accueillants et aux longues tables à manger. En particulier, la couleur gris domine les décors tendance. Le style des années 60 se nourrit de tons pastel et d'imprimés Italo vibrants, à marier avec des accessoires de jardin en blanc. Quant à ceux qui préfèrent les ambiances plus exotiques, ils se réjouiront des accessoires et vaisselles aux motifs graphiques bicolores, à rayure ou à pois. Une décoration à combiner avec des plantes luxuriantes et des fleurs colorées, suspendues ou en bosquet.

« LES PLUS BRICOLEURS FIXERONT
EUX-MÊMES DES PALETTES EN
BOIS ET LES UTILISERONT COMME
SUPPORT VERTICAL. »



Du blanc version zen ou romantique

Autre tendance outdoor pour ce printemps : le style japonais zen, selon westwing. Kare-san-sui est le nom japonais de cette forme de jardin qui se traduit par paysage sec. Les rochers et les pierres jouent un rôle essentiel dans la décoration du jardin japonais. Ils symbolisent des montagnes et sont généralement placés au centre, entourés de sable ou de gravier. Des motifs ondulants y sont dessinés à l'aide de râtaeux. Ces courbes représentent l'eau et le changement. Elles sont dessinées de manière à donner une impression de mouvement.

Quant aux romantiques, ils se réjouiront du retour du marbre ou de l'effet marbre dans les tendances printanières 2020. Du mobilier en bois ou en fer forgé blanc, de la vaisselle et autres accessoires chinés dans les vides-greniers se marieront parfaitement avec cette précieuse roche. ▲

DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

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



JOHN DEERE

NOTHING RUNS LIKE A DEERE



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch



Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

Taux actuel
à 10 ans
0,80%

Offre pour les
membres de la CGI*
**CHF 245 au lieu
de CHF 490**

MoneyPark est le plus grand expert hypothécaire indépendant de Suisse, comptant 25 agences et plus de 100 partenaires financiers. Nos spécialistes proposent les solutions en financement immobilier les plus abouties sur le marché helvétique.

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, fiscalité, rachats LPP, etc.)
- Recherche de la meilleure offre sur le marché
- Suivi de l'évolution de la valeur de votre bien

Nous vous conseillons également par visioconférence.

1^{er} entretien sans frais et sans engagement.

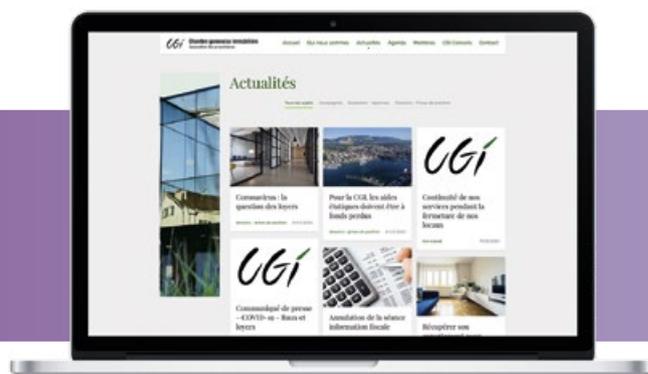
** Forfait spécial valable uniquement pour les renouvellements d'hypothèque*

RESTONS CONNECTÉS !



Bénédicte Guillot

Tour d'horizon des services de la CGI, accessibles même en cas de fermeture exceptionnelle de nos locaux au public.



S'informer en ligne

Pour rester informés des dernières actualités de la Chambre, nous vous invitons à vous rendre sur www.cgionline.ch dans la rubrique « Actualités », **notamment pour toutes les questions relatives aux baux et au maintien des droits et obligations mutuels**. Vous retrouverez également dans cette rubrique les communiqués, articles et prises de position de votre association.

La CGI publie régulièrement des articles thématiques sous la forme de questions-réponses: interdiction d'un appartement en location courte durée dans une PPE, résiliation de bail pour cause de travaux... Nos juristes répondent en quelques lignes à des problématiques fréquemment rencontrées par les propriétaires. Vous pouvez consulter ces articles sur www.cgiconseils.ch dans la rubrique « S'informer ».

Une question juridique ou fiscale ?

Dans le cadre de votre adhésion à la CGI, vous avez la possibilité de contacter la permanence juridique et fiscale gratuite pour des questions simples. Nos juristes et notre fiscaliste vous répondent du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30 au 022 715 02 10. Spécialisés en droit foncier, en droit de la PPE, en droit du bail, en droit de la construction, et en fiscalité, ils vous conseillent pour toute problématique liée à votre bien immobilier. Pensez à vous munir de votre numéro de membre avant de nous contacter.

Pour toute autre question, nous restons joignables par email prioritairement sur info@cgionline.ch et par téléphone au 022 715 02 00 de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 du lundi au vendredi.

Consulter immoscope en ligne

Tous les articles immoscope peuvent être consultés en ligne puisqu'un blog dédié, www.immoscope-ge.ch, reprend tous les articles parus. Il est également possible de télécharger les éditions précédentes du magazine en pdf dans la rubrique « Archives ».

Pour rappel, ceux qui le souhaitent peuvent se désabonner de la version papier d'Immoscope, pour passer à un abonnement numérique en nous envoyant un email à info@immoscope-ge.ch.

Prise de rdv et suivi des dossiers

Même en cas de fermeture temporaire de nos locaux, nous restons joignables par téléphone et par email pour vous accompagner et vous conseiller dans vos démarches. Tous les dossiers en cours et à venir sont évidemment traités par notre équipe. Nous pouvons si besoin vous proposer des rdv téléphoniques ou par vidéoconférence. ▲

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

Vous êtes propriétaire ?

Vous souhaitez connaître la valeur de votre bien ?

Estimez Gratuitement votre bien

avec

en prenant le QR code en photo

ou

en vous connectant sur www.firsthome.ch

FIRST HOME
IMMOBILIER
022 850 90 90

JURISPRUDENCES RÉCENTES

RÉSILIATION POUR BESOIN PROPRE D'UN ALLIÉ DU BAILLEUR

Dans un arrêt du 18 février 2019 traité par la Cour de Justice genevoise (ACJC/230/2019), un contrat de bail portant sur un appartement est en cours depuis 1979. Suite à un partage successoral, le bailleur actuel est devenu seul propriétaire du logement à compter du 1^{er} juillet 2017. Le 6 septembre 2017, le bailleur a résilié le bail des locataires pour sa prochaine échéance, soit pour le 31 décembre 2017, au motif qu'il avait besoin du logement pour un allié, soit le fils de son épouse. Le congé a été contesté en temps utiles par les locataires. Il ressort de la procédure que les locataires étaient attachés à l'environnement et au village dans lequel était situé l'appartement, qu'ils avaient effectué des recherches de logement sans succès et qu'ils étaient inscrits auprès de régies. Le bailleur a confirmé, quant à lui, qu'il avait besoin de récupérer l'appartement pour le fils de son épouse, que l'appartement litigieux était le seul appartement dont il était propriétaire, à l'exception de son propre logement, et qu'il n'avait pas d'autre solution à proposer à son beau-fils. Le bailleur avait parlé avec son beau-fils de la possibilité de résilier le contrat de bail avant l'envoi de la résiliation déjà, mais la solution n'avait

pas pu être concrétisée tant qu'il n'était pas le seul propriétaire du bien. Ces propos ont été confirmés par le beau-fils du bailleur et son conjoint qui ont ajouté qu'ils vivaient actuellement dans un studio et qu'ils souhaitaient s'établir dans un logement plus grand et se rapprocher de leur famille.

Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé notifié aux locataires et leur a accordé une prolongation de bail de deux ans, échéant le 31 décembre 2019. Les locataires ont fait appel de ce jugement.

La Cour de Justice genevoise a analysé la validité du congé sous l'angle de la bonne foi. Elle a considéré que la motivation du congé, soit la volonté du bailleur de trouver une solution de logement pour son beau-fils, n'avait pas varié au cours de la procédure, que les enquêtes avaient permis d'établir que le couple cherchait un logement plus grand et que le bailleur n'avait pas d'autre bien à lui proposer. Compte tenu de ce qui précède, le motif invoqué était réel et concret. Les appelants ont ainsi échoué à démontrer que le motif invoqué, à savoir le besoin de reloger un proche parent, était abusif et constituait un prétexte.

Concernant la prolongation de bail, la Cour de Justice a considéré que les premiers juges avaient tenu compte équitablement de toutes les circonstances en accordant une prolongation de bail de deux ans. En effet, les locataires occupaient l'appartement depuis près de 40 ans au moment de la résiliation et ils étaient bien intégrés dans la commune. La Cour de Justice a considéré que leur relogement ne serait pas aisé car ils souhaitaient rester dans le même village et obtenir un appartement équivalent aux mêmes conditions locatives. Cela étant, ils n'ont effectué que peu de recherches de logement et n'ont visité qu'un seul appartement. Les appelants n'ont ainsi pas démontré avoir effectué des recherches de logement suffisantes. La prolongation de bail de deux ans a dès lors été confirmée.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers a ainsi été intégralement confirmé. Cet arrêt tient équitablement compte des intérêts du bailleur alors même que l'appartement a été occupé pendant une très longue durée par les mêmes locataires. ▲



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

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES



Géraldine Schmidt

NOUVEAU TAUX D'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRE DE RÉFÉRENCE

Le taux d'intérêt hypothécaire de référence a été publié le 2 mars 2020 et est en vigueur depuis le 3 mars 2020. Il a été fixé à 1.25 %, alors qu'il était à 1.5% depuis le 2 juin 2017.

En conséquence, les locataires pourraient prétendre à une diminution de loyer de 2.91% pour tous les baux conclus à une date où le taux de référence était à 1.5%, soit à partir du 3 juin 2017. Il en va de même pour les contrats plus anciens mais dont le loyer a été revu et fixé pour la dernière fois avec la prise en compte d'un taux hypothécaire de référence à 1.5%. Pour les baux plus anciens, le pourcentage de la baisse dépendra du taux de référence en vigueur au moment de la conclusion du contrat.

Nous vous rappelons qu'à teneur de l'article 270a al. 1 CO, le locataire peut demander une diminution de loyer, pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif « à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. »

Pour s'opposer à une demande de baisse de loyer de la part des locataires, les bailleurs peuvent invoquer le rendement non abusif de l'objet loué ou les loyers usuels du quartier. Ils peuvent également opposer un autre critère relatif, soit par exemple la hausse des charges, la compensation au renchérissement ou les travaux à plus-value non encore répercutés.

Nous précisons qu'une demande de baisse de loyer n'est pas possible pour les baux dont les loyers sont indexés ou échelonnés.

Nous continuons à considérer qu'un taux aussi bas doit nous amener à réviser de fond en comble le système de fixation des loyers, tant il apparaît que les loyers qui découlent des calculs de rendement n'ont plus aucun lien avec la réalité. Des initiatives parlementaires – que nous avons initiées avec le HEV – sont actuellement en discussion auprès des Chambres fédérales et nous vous tiendrons naturellement informés. ▲

Un service
à la pointe

GRANGE

&CIE

grange.ch

Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

Rejoignez la Chambre genevoise immobilière !

La Chambre genevoise immobilière est une association sans but lucratif qui s'engage depuis 100 ans pour la promotion, la représentation et la défense de la propriété foncière dans le Canton de Genève. La CGI a pour objectifs de :

- Défendre les intérêts collectifs et individuels de tous les propriétaires
- Représenter les propriétaires auprès des autorités
- Favoriser l'accès à la propriété

Le grand nombre d'adhérents à notre association nous permet d'être une force de proposition incontournable et un acteur de poids dans les négociations avec les associations de locataires et les autorités. En tant que propriétaire, vous pouvez adhérer à la CGI et soutenir ainsi notre engagement et notre travail quotidien en faveur de la propriété immobilière, tout en bénéficiant de nombreux avantages.

Les sections de la CGI

- Section de propriétaires de villa (SPV)
- Groupement des propriétaires d'appartement (GPA)
- Groupement des propriétaires de biens immobiliers ruraux (GPR)
- Groupement des propriétaires commerciaux (GPC)

Cotisation spéciale pour les PPE

Pour rappel, il existe une cotisation spécialement destinée aux PPE : **si tous les copropriétaires d'une PPE souhaitent adhérer à la CGI, ils peuvent le faire collectivement et bénéficieront d'un tarif préférentiel de CHF 40.- par copropriétaire.**

Ce type d'adhésion est une alternative à l'adhésion individuelle. Bien entendu, si l'ensemble des copropriétaires ne souhaite pas devenir membre, il sera toujours possible, pour chaque propriétaire, d'adhérer de manière individuelle en payant alors la cotisation au tarif habituel de CHF 90.-.

Prestations offertes aux membres

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

- Invitations à des séances d'information
- Tarifs préférentiels sur tous les cours et séminaires organisés par CGI Conseils
- Abonnement au magazine Immoscope
- Accès à toutes les publications et formulaires officiels
- Conseils et assistance juridiques
- Conseils en fiscalité

INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS :

www.cgionline.ch

Notre secrétariat se tient volontiers à votre disposition par téléphone du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, au **022 715 02 00**.



le déménagement en douceur



BALESTRAFIC

Certifié **Charte** Qualité
AGED

17-19 rue Baylon - 1227 Carouge - Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

AVANTAGES MEMBRES

Les membres de la CGI bénéficient de tarifs préférentiels auprès de plusieurs entreprises partenaires :

RENOUVELLEMENT D'HYPOTHÈQUE

DL MONEYPARK

Grâce au partenariat entre DL MoneyPark et la CGI, les membres bénéficient d'un rabais exceptionnel de **50%** sur le forfait renouvellement d'hypothèque.

L'accompagnement pour le renouvellement de votre hypothèque comprend :

- l'analyse de votre situation
- l'élaboration d'une stratégie adaptée
- la recherche de la meilleure offre sur le marché
- le suivi de l'évolution de la valeur de votre bien

DL MoneyPark Genève,
Rue du Mont-Blanc 16
1201 Genève
Tél. +41 22 730 10 10
Email: info@d-l.ch
www.d-l.ch

ASSURANCES

Zurich Assurance

Grâce au partenariat entre la Zurich Assurance et la CGI, les membres peuvent bénéficier de conditions particulièrement attrayantes sur différentes solutions d'assurance.

Aperçu des rabais:

Assurance inventaire de ménage/Assurance responsabilité civile de particulier: -10%
Assurance automobile ou motocycle: -5%
Assistance: -5%
Assurance bâtiment – Incendie/dégâts d'eau/bris de glace: -10%
Responsabilité civile du maître d'ouvrage/Assurance de construction: -10%
Tél. 0800 80 80 80
www.zurich.ch

AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

Belsol – mitterer SA

Parquets et revêtements de sols
5% de rabais sur les prix avant TVA
Chemin de la Caroline 18A,
1213 Petit-Lancy
Tél. 022 792 26 00
www.belsol.ch

Lachenal

Revêtements d'intérieurs pour sols et murs, rideaux, stores et décoration
-5% jusqu'à CHF 5000.- TTC d'achat
-10% dès CHF 5000.-, sauf parquet
Rue de la Servette 25, 1201 Genève
Tél. 022 918 08 88
www.lachenal.ch

Line Office

Mobilier contemporain pour le bureau et pour l'habitat
10% de rabais sur tous les articles
Avenue Pictet-de-Rochemont 16,
1207 Genève
Tél. 022 707 40 20
www.line-office.ch

Amstad Sols

Sols et parquets
10% de remise sur le montant devisé
Rue Pictet-de-Bock 3,
1205 Genève
Tél. 079 202 39 33 / 022 320 78 88
www.amstad-sols.ch

COMBUSTIBLES

Bosson Combustibles SA

10% de rabais sur la livraison de big bag d'un stère de bois de chauffage en 25 cm, 33 cm ou 50 cm
Chemin de la marbrerie 6,
1277 Carouge
Tél. 022 343 89 50
www.bosson.ch

Mazout Von Ballmoos & Cie

Mazout et carburants
De 1500 à 5999 litres = 1% en litres offerts
De 6000 à 10 000 litres = 0,5% en litres offerts
Au-delà rabais à discuter
Rue Jacques-Grosselin 58,
1277 Carouge
Tél. 022 342 28 53
www.mazoutvonballmoos.ch

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, MEUBLES DE JARDINS

Boccard Parcs et Jardins SA

Création et entretiens des aménagements extérieurs
10% de remise sur tous les travaux d'aménagement extérieur
Croix-en-Champagne 6, La Petite Grave,
1236 Cartigny
Tél. 022 798 43 43
www.boccardsa.ch

ÉLECTRICITÉ

Soma électricité

Travaux d'électricité générale
5% de rabais jusqu'à CHF 5000.- sur le montant devisé
10% dès CHF 5000.- sur le montant devisé
Rue des Arpenteurs 8
1217 Meyrin
Tél. 022 782 55 60
www.soma-electricite.ch

SERRURIER

Almeida Clé

Installation de serrures, coffres-forts, portes blindées, portes de garage ou verrous de sécurité
5% de rabais sur tous les produits, 10% de rabais sur les coffres forts
Avenue Pictet-de-Rochemont 19,
1207 Genève
Tél. 022 735 30 81
www.almeida-cle.ch

BIEN-ÊTRE

David Boisier, Feng-shui

Expert en Feng Shui et Géobiologie
Remise de 15%
Tél. 079 627 12 84
www.fengshui-leman.ch

ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

Maxi Discount

Électroménager, son & image
10% sur tous les produits en vente dans les 4 magasins de Genève, sous réserve des articles en action.
3% sur les articles en promotion
Rue de la Terrassière 26,
1207 Genève
Tél. 022 700 93 84
maxidiscount.ch

DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Lamy Expertise

Expertises de la valeur vénale immobilière, des techniques immobilières et expertises environnementales
5% de remise pour les professionnels sur l'ensemble des prestations
Chemin du Pré-Puits 15,
1246 Corsier
Tél. 022 342 67 12
www.lamy-expertise.ch

AGENDA 2020

25 juin 2020	Sprints de l'immobilier	1 ^{ère} manche
30 juin 2020	Rendez-vous de la jurisprudence	Conférence
7 septembre 2020	Module de formation juridique 1	PPE
15 septembre 2020	Séminaire immobilier	Gérance
17 septembre 2020	Rendez-vous de la jurisprudence	Conférence
28 septembre 2020	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
29 septembre 2020	Sprints de l'immobilier	2 ^e manche

Renseignements
et inscriptions:

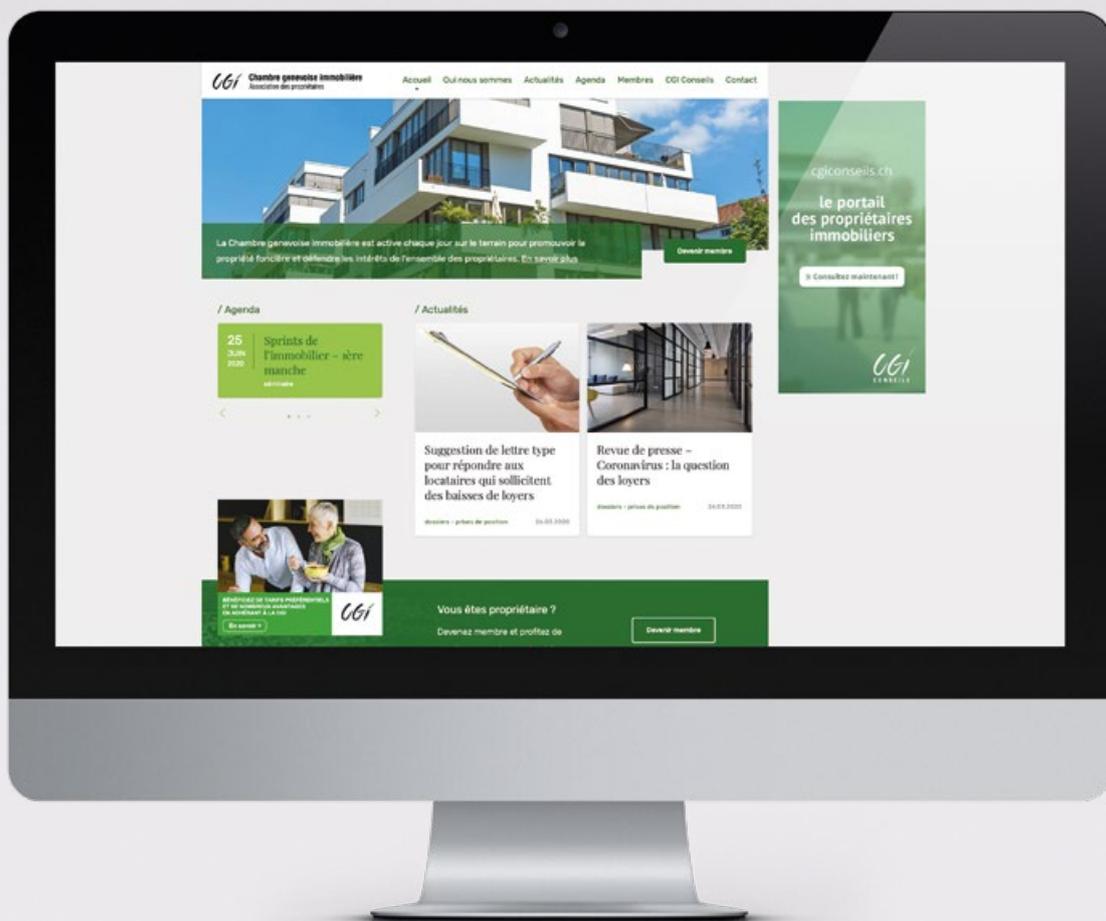
www.cgiconseils.ch



Abalmmo ●

Plus qu'un simple logiciel
de gestion immobilière

Retrouvez tous nos conseils pratiques et les dernières actualités immobilières sur www.cgionline.ch



Vous êtes propriétaire?

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

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

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

Informations et inscriptions:

www.cgionline.ch 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) |
| <input type="checkbox"/> Commerce Nombre d'employés: | <input type="checkbox"/> 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