immoscope

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

— MAGAZINE 159 AOÛT 2020

Les bâtiments historiques de Genève

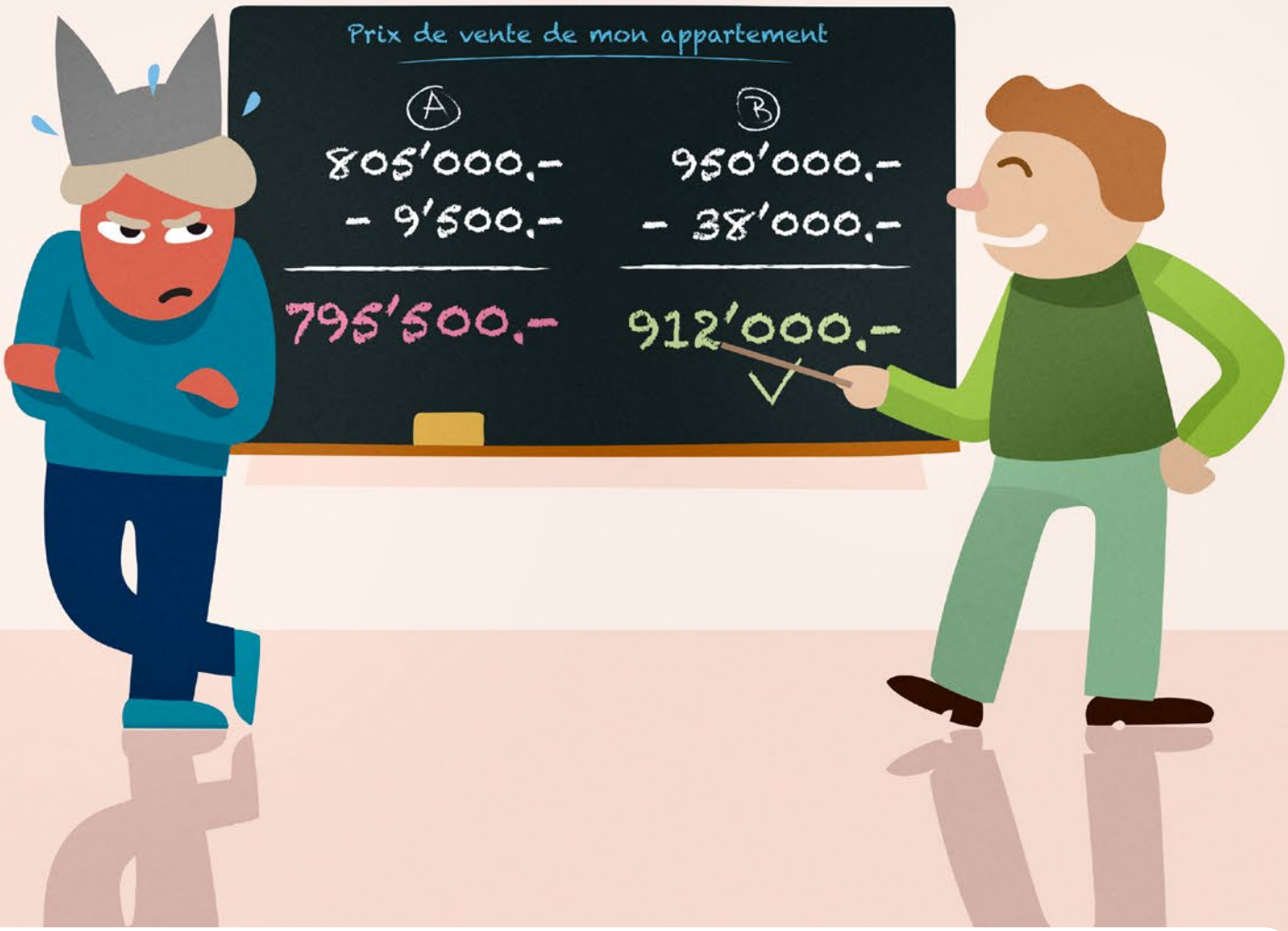
TOUR DE CHAMPEL

UNE ATTAQUE FISCALE SANS PRÉCÉDENT

SMART GARDEN : DES OUTILS FUTÉS POUR LE JARDIN

CGI 100 ANS

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires



Vous êtes propriétaire?

La valorisation du prix de vente d'un appartement est en moyenne 18% plus élevée lorsqu'un courtier participe à la transaction.*

Jean-Marc est très malin : il a réussi à vendre son appartement pour 805'000.–, en payant seulement 1,18% de commission, soit 9'500.–, grâce à l'agence immobilière low cost VT Home *(nom d'emprunt)*. Le produit net pour lui après commission est donc de **795'500.–.**

Et Michel, lui, a payé 38'000.– de commission, soit 4% du prix de vente, pour vendre un appartement similaire... Mais son courtier a fait plus de visites, et motivé par la commission proportionnée au résultat, il a obtenu un prix de vente de 950'000.–, ce qui laisse un montant net de **912'000.–** pour son client, Michel.

Qui est le plus malin à votre avis ?

« Le low cost en immobilier, c'est toujours trop cher... »

www.uspi-ge.ch

uspi genève
union suisse des professionnels de l'immobilier

* Source : Office cantonal de la statistique

Editorial

Zones réservées : tout ça pour ça ? !

Cela fait 5 ans que l'on parle des zones réservées. Pour rappel, les zones réservées sont une forme de mesures provisionnelles destinées à empêcher toutes nouvelles constructions en zone villa pendant 5 ans, afin de ne pas compromettre les objectifs d'urbanisation dans les périmètres visés par le Plan Directeur Cantonal.

C'est en juin 2015 que le Conseil d'État a modifié sa réglementation pour faire usage de cette institution prévue par le droit fédéral. Il a modifié sa pratique administrative en juillet 2015 et publié une carte comprenant différentes zones impactées de manières diverses : un refus d'appliquer la dérogation permettant une densité plus importante, un refus conservatoire sur 2 ans pour les zones touchées par une modification de zone déjà en cours, ou un passage en zone réservée équivalant à un gel sur 5 ans une fois la mesure adoptée. Dès cette date, un grand nombre d'interrogations se sont élevées.

Ce n'est ensuite qu'en mars 2016 que le département a communiqué son projet de mise en œuvre des zones réservées. Une nouvelle carte a alors été établie, différente de celle de juillet 2015, avec une bonne moitié des secteurs passant de zone censée être réservée à zone avec refus de dérogation de densité (mais destinée à passer en zone réservée dans un second temps).

Les enquêtes publiques ont ensuite été lancées, les propriétaires concernés ont fait leurs observations, les plans ont été publiés et des oppositions se sont formées. Les causes sont montées jusqu'au Tribunal fédéral, qui a rendu ses arrêts en novembre 2019.

L'institution des zones réservées a été finalement validée, mais il faut rappeler que la Chambre administrative de la Cour de Justice, dans ses arrêts du 11 septembre 2018, avait fait droit à un argument de la Chambre genevoise immobilière qui était que le délai de 5 ans commençait à courir dès la première parution de la carte identifiant les zones concernées, soit dès le 14 juillet 2015, ce que les récents arrêts du Tribunal fédéral n'ont pas remis en question.

Dès lors et en application de l'article 13C al.2 LaLAT selon lequel cette mesure ne peut être prolongée par une autre mesure conservatoire, les zones réservées en question devaient prendre fin à la mi-juillet 2020, si aucune mesure de déclassement n'était adoptée d'ici cette date.

En l'espèce, aucune mesure de déclassement n'a été adoptée !

Les propriétaires visés peuvent à nouveau construire sur leur parcelle selon les règles applicables à la zone villa (à l'exception toutefois de l'art. 59 al.4 LCI).

Cela étant, les propriétaires des parcelles visées dans la carte de 2015, toutes catégories confondues, ont été dans les faits, pendant 5 ans, prétérités de manière très forte et très concrète (plus de transaction, plus de travaux, estimation de valeur impossible, etc.).

Tout en étant conscients que notre canton doit se développer pour accueillir des nouveaux logements, nous ne pouvons que déplorer les incertitudes suscitées et les conséquences néfastes engendrées par une gestion catastrophique de ce dossier.

Tout ça pour ça … ? !

ANNE HILTPOLD
Secrétaire générale adjointe

Photo de couverture : Magali Girardin

sommaire

02 LA TOUR ET LES BAINS DE CHAMPEL

08 UNE ATTAQUE FISCALE SANS PRÉCÉDENT CONTRE LA PROPRIÉTÉ DE SON LOGEMENT

12 PRÊT HYPOTHÉCAIRE

15 SMART GARDEN : DES OUTILS FUTÉS POUR LE JARDIN

19 100e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA CGI

21 DES NOUVELLES DU CONTRAT-CADRE ROMAND

22 JURISPRUDENCES RÉCENTES

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 Hiltpold 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

Les bâtiments historiques de Genève

LA TOUR ET LES BAINS DE CHAMPEL

Les vestiges les plus marquants du quartier qui surplombe la rive droite de l'Arve hantent encore les rêves de tous les Genevois qui y ont passé leur jeunesse. Aujourd'hui, les bains ont disparu, laissant derrière eux un passé glorieux. Les ruines de la tour de Champel ne sont malheureusement plus accessibles car elles présentent un risque du fait de leur délabrement.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

Les ruines de la tour de Champel qui subsistent toujours laissent planer le mystère de leur présence au milieu d'un tissu urbain qui s'est modernisé au fil des ans. La tour avait été érigée comme but de promenade permettant aux riches curistes des Bains de l'Arve de se désaltérer entre les murs du salon de thé qui y était aménagé. Aujourd'hui, on y accède en s'engageant entre des immeubles modernes et fonctionnels qui ont été construits dans la rue éponyme. La ville de Genève a pris possession de la parcelle sur laquelle avait été érigée la tour, suite à une donation acceptée en 1988 à l'issue de dix ans d'âpres négociations.

Une station thermale célèbre dans toute l'Europe

Dès la fin du XIX[e] siècle, les célébrités accouraient de toute l'Europe pour profiter des vertus des bains thérapeutiques de l'Arve. On raconte que, parmi celles-ci, figuraient le pianiste et compositeur Camille Saint-Saëns ainsi que les écrivains Guy de Maupassant, André Gide et Romain Rolland. Le premier vantait les vertus de Champel-les-Bains en ces termes, dans une lettre à sa mère, en parlant de son ami Hippolyte Taine : « Il y fut guéri l'an dernier en 40 jours d'une maladie toute pareille à la mienne – impossibilité de lire, d'écrire, de tout travail de la mémoire. Il se crut perdu (…) Mais il revint cette année juste à temps. »

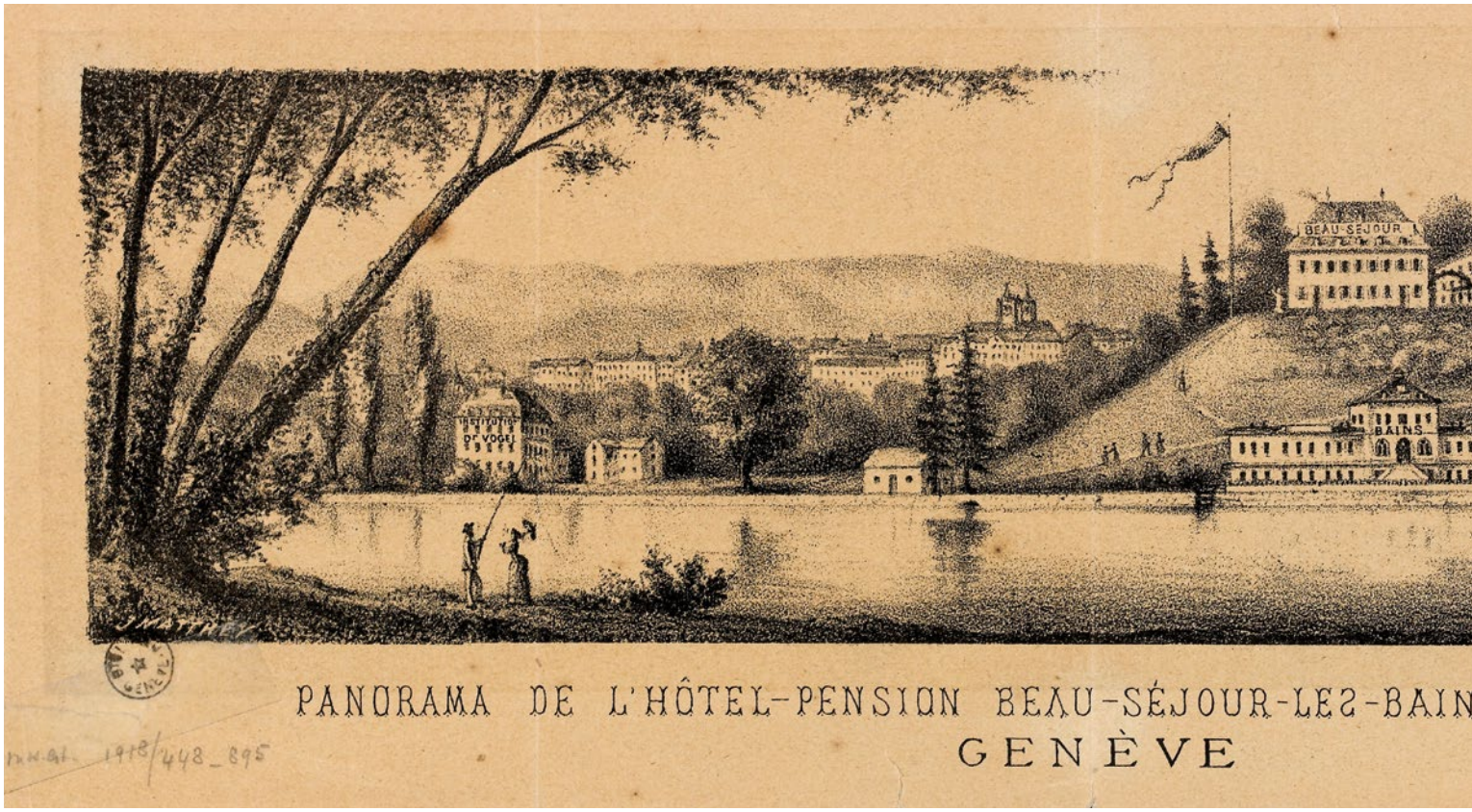
Cette vocation du quartier à attirer les hommes de lettres se perpétue aujourd'hui encore. Le jeune auteur à succès Joël Dicker situe en effet dans ce quartier le lieu d'hébergement du principal protagoniste de son dernier roman, *L'Énigme de la chambre 266*.

© Bibliothèque de Genève – Ca 652

Un vaste et ambitieux projet immobilier

La tour de Champel n'en reste pas moins un témoin emblématique de cette période bénie des dieux pour l'économie du quartier. L'exploitation des flots tumultueux et vivifiants qui descendaient des glaciers qui couvraient les Alpes revient à quelques pionniers du thermalisme à Genève. Pour comprendre les tenants et aboutissants de cette épopée, il faut remonter aux années 1870, quand l'avocat et homme d'affaires David Moriaud lança, avec deux associés, le projet d'un vaste établissement de soins balnéaires à un moment où la mode du thermalisme était à son apogée dans des villes proches de chez nous telles que Divonne et Evian qui développaient leur réputation en attirant des curistes.

swiss made
GINDRAUX Fenêtrier®
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



© Bibliothèque de Genève

L'ensemble balnéaire de Champel était alors établi sur la rive droite de l'Arve, à la hauteur de l'actuelle piscine municipale de Carouge. L'initiative de la création des bains de Champel reviendrait au docteur Paul Glatz, qui aurait mandaté sa construction à l'architecte Alexis Falconnet. Les Bains de Champel se composaient des établissements balnéaires qui jouxtaient le domaine de Beau-Séjour, mais aussi, sur les hauts de celui-ci, d'une vaste maison patricienne qui fut transformée en hôtel de 200 chambres accueillant les riches curistes qui s'y arrêtaient.

Un défi technique au service de l'essor touristique Genève

La réalisation de la machinerie et des chaudières hydrauliques de l'établissement balnéaire fut le nœud de l'opération. Elle germa probablement dans le cerveau de John Rehfous, par ailleurs architecte et administrateur de la société hydrothérapique des bains de Champel.

Parallèlement aux installations techniques et balnéaires, le terrain attenant fut morcelé pour la construction de villas adaptées à la clientèle potentielle des bains. Un véritable quartier de villas émergea alors sur le plateau de Champel.

Selon David Ripoll, auteur d'un livre sur cette épopée, il s'agissait « d'attirer vers les eaux limoneuses de l'Arve toute une clientèle cosmopolite, avide de douches glacées, de concerts en plein air et de promenades sous les marronniers ».

Construit en 1880 à la gloire de David Moriaud, père spirituel de ce vaste projet, le château Ashbourne (ou villa Rhéa) y veille encore du haut du plateau de Champel.

L'hôtel Beau-Séjour fut agrandi une première fois en 1885 puis fit l'objet d'une extension au cours d'une deuxième étape en 1907, selon les plans des architectes Eugène Hensler et Arthur Boissonnas, dans le style Belle Époque enrichi de tourelles et d'ornements du plus bel effet.

Entre-temps, les promoteurs avaient réussi à convaincre les autorités de l'importance des transports pour la réussite de leur projet. En 1894, une ligne de tramway électrique est ouverte entre la gare Cornavin et l'hôtel Beau-Séjour. Son trajet suit la rue de Coutance, traverse le Pont de l'Île, remonte la rue de la Corraterie avant de filer en direction de Champel pour s'arrêter devant l'hôtel des bains, terminus de la ligne, à quelques centaines de mètres de la nouvelle halte de Champel du Léman Express.

Le témoin privilégié d'un projet pharaonique

La tour de Champel a été construite en 1878 pour inviter les promeneurs, les curieux et les curistes présents sur place à profiter de la vue panoramique sur les Alpes, le Jura, le Salève, le Fort de l'Écluse, le serpentement de l'Arve et les quartiers de la ville, dont on profitait depuis le plateau de Champel. Cette tour de style moyenâgeux est construite avec des matériaux de récupération (molasse du lac) provenant d'une ancienne maison située en ville de Genève. Haute de 17 mètres et située à 250 mètres de l'hôtel, en surplomb de la falaise dominant l'Arve, cette tour d'observation offre un décor de carte postale à tous ceux qui sont à la recherche d'un endroit propice à la rêverie et à la nostalgie.

Avec son assise de forme carrée à sa base sur le tiers de sa hauteur, sa structure architecturale se transforme ensuite en figure octogonale. Une fois que l'on a gravi les escaliers escarpés qui mènent au sommet, on a le souffle coupé. Une minuscule guérite de guet caractéristique des châteaux forts moyenâgeux (ou échauguette) placée en encorbellement de

la muraille ne peut échapper à notre regard. Les fenêtres de la tour comportent des meneaux croisés et accolades. Deux grandes sculptures en bas-relief mêlent les visions panoramiques au discours patriotique. « La première, qui flanque l'entrée principale, figure un groupe de trophées adossés à un arbre », relève dans son ouvrage Véronique Palfi, qui a réalisé en 2007 une étude historique des lieux pour la conservation du patrimoine architectural de la ville de Genève. « La seconde, très abîmée, présente ce qui reste d'un aigle avec un panorama de lac et montagne », poursuit-elle. En 1889, un petit pavillon abritant une salle de rafraîchissement est érigé au pied de la tour et le public peut toujours y accéder quand bien même le terrain sur lequel il a été construit a été vendu à la société Champel-Beau-Séjour.

« CONSTRUIT EN 1880 À LA GLOIRE DE DAVID MORIAUD, PÈRE SPIRITUEL DE CE VASTE PROJET, LE CHÂTEAU ASHBOURNE (OU VILLA RHÉA) Y VEILLE ENCORE DU HAUT DU PLATEAU DE CHAMPEL. »

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

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - www.brighenti.ch

En 1897, David Moriaud fait agrandir le pavillon pour le transformer en villa. Celle-ci passe en d'autres mains et fait l'objet d'importants travaux qui, sous le coup de crayon de l'architecte Adrien Peyrot, lui confèrent un aspect mouvementé tout en réussissant à intégrer le pavillon de rafraîchissement à la tour. C'est probablement à cette occasion que la bâtisse prit alors le nom – pendant une certaine période – de château Montjoie que l'on trouve toujours sur un mur situé à l'entrée de la parcelle où est érigée la tour.

Un quartier blessé dans sa chair

À l'aube de la Seconde Guerre mondiale, le sort du quartier où était implantée la tour risqua pourtant de basculer. Dans la nuit du 11 au 12 juin 1940, trois vagues de bombardements traversèrent le ciel genevois. Aux commandes de leurs aéronefs, des aviateurs anglais lâchèrent huit projectiles de 170 kg sur le quartier de Champel. Les quartiers de Plainpalais et Carouge furent aussi visés fortuitement par les pilotes britanniques ; peut-être même que ceux-ci pensèrent que la tour de Champel était un observatoire idéal pour les soldats de la défense aérienne ennemie. En réalité, partis de la fière Albion, les pilotes anglais cherchaient à atteindre les usines de fabrication de chars blindés et d'avions militaires situées à Gênes (Genoa sur leurs cartes), mais confondirent peut-être ce nom apposé sur leurs cartes avec celui de Geneva.

Il faut dire que l'Italie de Mussolini venait d'entrer en guerre aux côtés des Allemands deux jours plus tôt, qu'il faisait mauvais temps et que les pilotes suivaient cette route pour la première fois. Un grand nombre de soldats suisses logeaient alors à l'hôtel Beau-Séjour qui fut touché par un tapis de bombes. Un mort fut retrouvé dans les décombres de l'annexe de l'hôtel et deux personnes succombèrent à leurs blessures dans les jours qui suivirent.

« ON CONSIDÉRA ALORS QUE LA TOUR MÉRITAIT D'ÊTRE INSCRITE À L'INVENTAIRE, MÊME SI L'INTÉRIEUR, NON RÉNOVÉ, RESTAIT DANS UN ÉTAT DÉPLORABLE. »

La gare de Champel

En route vers un nouveau destin

L'hôtel fut finalement racheté par l'État de Genève en 1943, à la suite de la disgrâce dans laquelle tombèrent les bains publics, lorsque les conditions d'hygiène furent améliorées dans les appartements privés, désormais dotés de salles de bain. Cela sonna le glas de ce magnifique défi lancé par des pionniers et aventuriers croyant fermement au potentiel de Genève pour les vertus naturelles.

L'hôtel abrita temporairement le siège de la Croix-Rouge avant d'être rasé en 1957. On y construisit à sa place la clinique Beau-Séjour, qui est encore aujourd'hui une dépendance de l'hôpital universitaire cantonal (HUG).

En 1976, le conseil municipal de la ville approuve un plan localisé de quartier dont la particularité était de conserver la tour. Les promoteurs proposèrent alors à la ville de leur céder gratuitement le terrain et la tour en échange de la restauration de cette dernière. Les travaux furent finalement réalisés en 1988. On considéra alors que la tour méritait d'être inscrite à l'inventaire, même si l'intérieur, non rénové, restait dans un état déplorable. Elle est inscrite depuis 2003 sur la liste des bâtiments méritant de faire l'objet d'un entretien spécifique. « L'édicule constitue un témoignage historique et architectural dont l'intérêt augmente au fil du temps. C'est, hélas, un bâtiment fragile en raison de ses matériaux de construction, la molasse supportant mal les eaux de ruissellement », note Véronique Palfi dans son étude. ▲

David Ripoll

DAVID RIPOLL LE COUP D'ŒIL DE L'HISTORIEN SUR UN PROJET TROP PEU CONNU DES GENEVOIS

Pour cet historien qui travaille au Service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire du canton de Genève, ainsi qu'à la direction du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM) de la ville, le site des Bains de Champel nécessite une analyse assez pointue en ce qui concerne sa réalisation. Deux bâtiments y ont fortement imprégné le paysage de ce projet, à savoir d'une part, le bâtiment des bains et, d'autre part, le Grand Hôtel. Par contre, le quartier des villas allait dans le sens d'une dilution de ce concept. Il ne reste aujourd'hui plus que le quartier des villas comme signal fort de ce concept, qui est désormais totalement dissocié des parties manquantes qui demeurent très importantes pour celui-ci. On peut trouver encore aujourd'hui de nombreuses traces d'éléments qui sont méconnus du concept global élaboré à l'époque, tels que des cheminements. La question qui se pose de manière récurrente est cependant de savoir pourquoi le projet de Champel-les-Bains ne représente-t-il pas un emblème qui aurait pu retenir plus d'attention et obtenir plus de soutien de la part des pouvoirs publics. « Je ne crois pas que des décisions erronées aient été prises dans le contexte de l'époque. Avec les années, le concept d'hydrothérapie – qui constituait le point fort du projet – n'a pas répondu totalement à ses objectifs. L'approche médicale de la santé a évolué. Il a bien marché quand la conjoncture y était favorable », explique David Ripoll. Pour lui, il est indispensable que les gens tout comme les médecins croient en l'hydrothérapie et la défendent. Dès l'instant où elle évolue dans une autre direction, sa justification est mise à mal. Cela a été une question de mode : « À l'époque, on croyait fermement que l'eau descendant des glaciers revivifiait les organes du corps humain ». Ce concept a ensuite été concurrencé par une alternance entre les bains d'eau froide et chaude. « On ne peut pas dire que c'est faux », précise l'historien, « même si les bains s'inscrivent plus dans l'optique du bien-être que dans un objectif de soin médical ».

Le projet de Champel-les-Bains n'a pourtant pas disparu en raison de la concurrence des autres bains publics qui s'ouvraient dans la ville de Calvin. L'un, très ambitieux, avait été élaboré sur la base du bâtiment du Pont de la Machine. D'autres projets ont existé par exemple aux Eaux-Vives. C'est vrai qu'à l'époque, la tradition des bains était très ancrée dans la population. Aujourd'hui, cette habitude a tendance cependant à revenir à la mode. Il n'y a qu'à penser aux nouveaux bains des Eaux-Vives. « On peut aussi faire un parallèle avec Zurich où ce concept d'hydrothérapie est très ancré dans les habitudes des gens », rappelle David Ripoll. À Genève, le concept d'hydrothérapie a bien fonctionné durant une quarantaine d'années. Il est parvenu à imprégner la ville. Ce n'est qu'ensuite que l'intérêt pour ce concept s'est amenuisé. Il avait pourtant tous les atouts pour gagner. Il est fort dommage que ce lieu soit aussi méconnu, car il est resté un peu à l'écart des centres névralgiques et du tumulte du centre-ville. Or, il présente un réel intérêt, étant donné qu'il a été construit avec des matériaux de belle facture et de bonne qualité. ▲

Références :

– *Champel-les-Bains, livre paru aux éditions Infolio sous la direction de David Ripoll ;*
– *Tour de Champel, étude historique réalisée par Véronique Palfi et parue en décembre 2007 sous l'égide de la Conservation du patrimoine architectural de la ville de Genève.*

MELCARNE
Conseil & courtage en immobilier

Nous aidons à la création de valeur

Melcarne SA • Rue du Rhône Galerie Jean Malbuisson 15 • 1204 Genève • Tél. +41 22 797 17 37 • info@melcarne.ch • www.melcarne.ch

UNE ATTAQUE FISCALE SANS PRÉCÉDENT CONTRE LA PROPRIÉTÉ DE SON LOGEMENT

Le 18 juin 2020, le Conseil d'État a mis en consultation jusqu'au 31 juillet 2020 un avant-projet de loi sur l'évaluation fiscale des immeubles (LEFDI). Nous déplorons fortement, quelles que soient les vaines arguties présentées pour s'en défendre, que le but recherché soit, encore et toujours, une hausse fiscale massive. Elle se monte à CHF 90 millions compte tenu de mesures d'accompagnement temporaires et c'est donc, en réalité à terme, une ponction supplémentaire de quelques CHF 225 millions que le Conseil d'État propose à l'encontre des propriétaires de leur logement.

Christophe Aumeunier

Gregory Boria

Notre association ne déviera pas de son cap. Nous resserrons les rangs et nous lutterons sans aucune concession sur cet aspect de la réforme proposée qui, au final, doit être fiscalement neutre et, donc, ne produire aucune rentrée fiscale supplémentaire dans les caisses de l'État. Cette condition n'est, à nos yeux, pas négociable.

L'entier de notre prise de position est disponible sur notre site Internet www.cgionline.ch. Nos chaleureux remerciements sont adressés aux membres de notre Commission fiscale et de notre Comité qui se sont mobilisés en un temps record, avant la pause estivale, pour nous permettre de déposer de sérieuses objections. En substance, l'on parle bien ici du serpent de mer de l'évaluation fiscale touchant essentiellement les appartements et les villas (mais aussi les terrains nus, les garages et certaines servitudes) et qui est une base de taxation de l'impôt sur la fortune.

Les principes de l'évaluation des domaines agricoles et des immeubles de rendement résidentiels, commerciaux et mixtes n'étant, eux, pas modifiés.

L'avant-projet de loi comporte pas moins de quatre volets :

1. Une nouvelle méthode d'estimation
2. Une baisse du barème de l'impôt sur la fortune
3. Une déduction sociale
4. Une hausse de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

1 *La nouvelle méthode d'estimation*

Il s'agit d'une méthode similaire à la méthode pratiquée dans le canton de Zurich. La valeur fiscale est déterminée par un prix de terrain qui est fonction des dernières transactions opérées dans le voisinage de la parcelle estimée. Pour ce faire, des cartes de micro-situations sont éditées afin de physiquement corréler des lieux et des prix au mètre carré. À ce prix de terrain, est ajoutée la valeur d'assurance incendie de l'immeuble de sorte que l'administration voudrait ainsi déterminer la valeur de marché du logement et donc, selon elle, sa valeur fiscale.

Sans trop entrer dans le détail, ce processus est applicable aux villas, tandis que le prix des appartements en PPE suit la même logique avec les mêmes éléments qui sont toutefois agrégés pour en déduire statistiquement un prix au mètre carré PPE.

Nous critiquons cette manière de voir les choses car elle ne nous semble pas correcte.

Il s'agit tout d'abord d'indiquer que la prémisse répétée par le Conseil d'État serait que la loi genevoise actuelle serait contraire à la loi fédérale d'harmonisation fiscale (LHID). Nous ne partageons pas ce point de vue car la jurisprudence, et y compris la jurisprudence du Tribunal fédéral a indiqué que la loi genevoise actuelle est conforme à la LHID. Dès lors, il nous semble que la menace brandie par le Conseil d'État d'agir par voie règlementaire ne trouverait pas de base légale suffisante. Le Conseil d'État devrait donc proposer une loi au Grand Conseil s'il souhaite agir en ce domaine.

Dans les faits, l'harmonisation fiscale ne vient pas en aide à l'argumentation qui soutient l'avant-projet de loi, bien au contraire. Les valeurs fiscales des appartements et des villas des cantons qui nous sont proches sont, déjà aujourd'hui, bien moins élevées que les valeurs fiscales genevoises. La Conférence suisse des impôts (CSI) a pris acte que l'harmonisation intercantonale n'est – en Suisse – pas du tout appliquée dans la réalité. La Circulaire n° 22 de la CSI du 22 mars 2018 intitulée « Règles concernant l'estimation des immeubles en vue des répartitions intercantonales des impôts » le constate sans autre remarque ou ambition que de régler les répartitions intercantonales.

À notre avis, la méthode telle que conçue par l'administration fiscale aboutit à des résultats erronés avec des valeurs surévaluées au moins pour les raisons suivantes :

- Le logement familial qui est évalué n'est pas libre à la vente sur le marché, il est occupé par une famille. Sa valeur marchande est évidement affectée à la baisse par ce fait, ce que le modèle ne prend pas en compte.
- Le logement familial constitue un élément reconnu comme un élément de la prévoyance, il doit à ce titre bénéficier des mêmes abattements fiscaux.
- La vétusté n'est pas assez bien appréhendée par la méthode et est arbitrairement plafonnée à 30% pour les villas, ce qui est contraire aux méthodes d'estimation reconnues.

En outre, la méthode d'évaluation elle-même comporte en son sein des aspects obscurs de sorte, qu'à notre avis, elle ne présente pas, en l'état, des garanties suffisantes de transparence. Les contribuables n'étant dès lors pas en mesure d'apprécier les éléments déterminant leur imposition, ils pourraient multiplier les contestations et, le cas échéant, s'en plaindre judiciairement.

Mesures d'accompagnement

La surévaluation des valeurs fiscales, conséquence de cette méthode d'évaluation que nous contestons, implique selon les auteurs de l'avant-projet de loi un impact très important sur la fiscalité des personnes qui occupent de longue date leur propre logement. Il en résulte de l'aveu même de ces auteurs, une impossibilité pour nombre de propriétaires concernés de pouvoir payer la charge fiscale qui en résulte. C'est dans ce contexte particulier que le Conseil d'État propose une baisse du barème de l'impôt sur la fortune et une déduction sociale.

RÉGIE TOURNIER
tournier.ch

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

2 *Une baisse du barème de l'impôt sur la fortune*

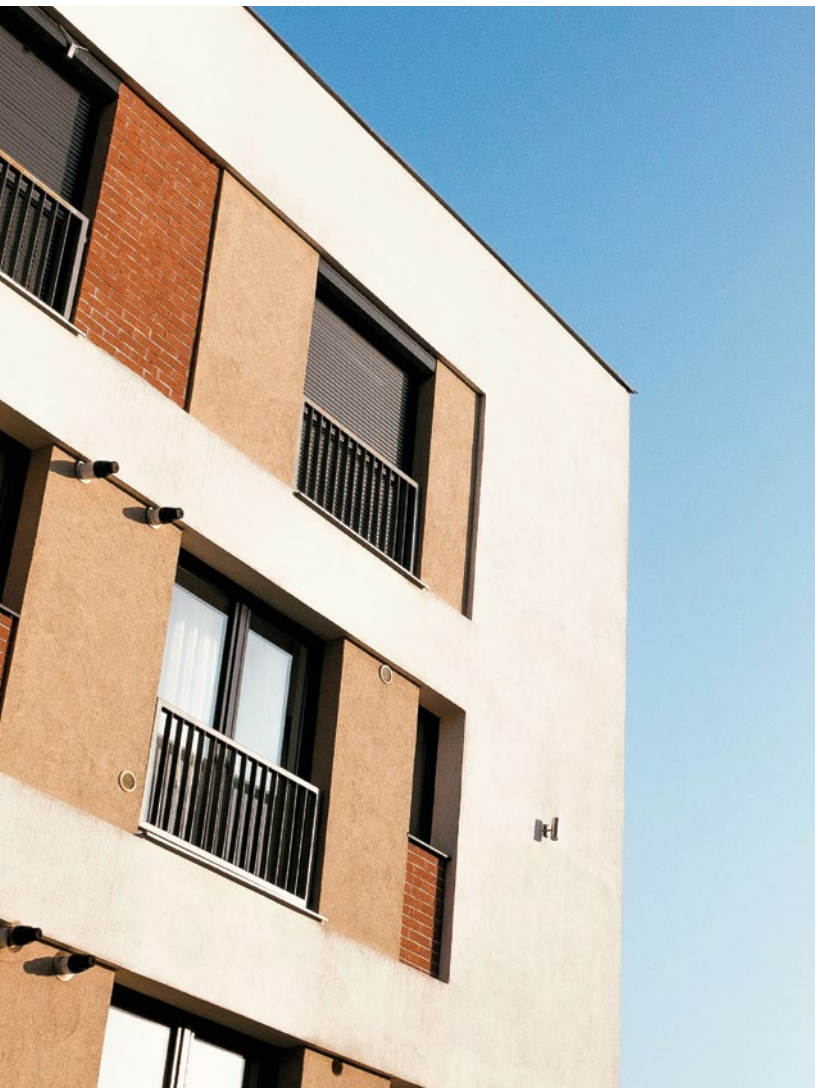
En lien avec la nouvelle évaluation des immeubles, il est proposé une diminution du taux d'imposition – le plus élevé de Suisse – de 14%.

Une diminution de l'impôt sur la fortune est évidemment appelée des vœux de la CGI.

Toutefois, selon l'exposé des motifs (p. 43) l'augmentation des valeurs fiscales engendrée par la LEFDI telle que proposée entraîne une hausse de l'impôt sur la fortune de CHF 188,6 millions qui frappe les seuls propriétaires de leur logement tandis que la diminution du taux de 14% ramène cette hausse à CHF 100,4 millions pour l'ensemble des contribuables genevois et non seulement les propriétaires.

La diminution du taux de l'impôt sur la fortune, ne génère, in fine, qu'une diminution de CHF 8 millions dont ne bénéficieraient que quelques contribuables, non propriétaires. Il faut simplement en retenir que l'on appliquerait des taux d'impôt plus bas sur des valeurs fiscales plus élevées.

« LA HAUSSE DE PERCEPTION D'IMPÔT EST DONC PLUS DE 10 FOIS SUPÉRIEURE À LA FAIBLE BAISSE QUI RÉSULTE DE CETTE OPÉRATION. »



La hausse de perception d'impôt est donc plus de 10 fois supérieure à la faible baisse qui résulte de cette opération. La diminution du taux d'imposition sur la fortune n'est dès lors malheureusement qu'une opération « cosmétique » du Conseil d'État qui, ce faisant, augmente ses perceptions au détriment des contribuables.

Selon nous, seule l'exemption de l'impôt immobilier complémentaire pour les propriétaires occupant leur logement (impôt spécial qui est redondant avec l'impôt sur la fortune) est susceptible d'atteindre cette cible. Il s'agit d'effectivement compenser les hausses des valeurs fiscales engendrées par la LEFDI.

3 *Une déduction sociale*

L'idée est de limiter à un certain pourcentage du revenu brut du contribuable l'augmentation de l'impôt sur la fortune due à la réévaluation de son bien immobilier.

Dans les faits, la compréhension des dispositions censées mettre en œuvre le système proposé nous échappe. Nous nous interrogeons très franchement quant à savoir si le revenu brut est le bon référentiel. Celui-ci engendre évidemment des travers importants.

La limitation de cette déduction sociale à 15 ans est contraire au but recherché car, de l'aveu même des auteurs du texte, relaté dans l'exposé des motifs, il s'agit d'éviter que les propriétaires ne soient contraints de vendre leur bien pour pouvoir assumer la fiscalité !

Une retraitée qui bénéficiera à 63 ans de cette déduction n'en aura plus l'avantage à 78 ans, comme si elle était moins fragile à cet âge avancé. Son espérance de vie étant, en outre, à Genève, de plus de 85 ans.

Pour atteindre son but, la déduction sociale ne doit évidemment pas être limitée dans le temps.

En marge, l'abandon progressif des « bénéficiaires » permettra au Conseil d'État d'engranger bien plus que les CHF 90 millions escomptés et de tendre vers les CHF 225 millions. Cela semble contraire aux déclarations du Conseil d'État qui semblait vouloir se « limiter » à CHF 90 millions. Ce mécanisme est donc à revoir.

4 *Une hausse de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers*

Cet impôt a pour objet le bénéfice qui résulte de l'aliénation d'immeubles sis dans le canton de Genève. Le Conseil d'État propose de modifier le taux de cet impôt en portant le taux après 25 ans de détention du bien de 0% à 10%. Ainsi, après 10 ans de détention et de manière indéfinie dans le temps, le taux serait de 10%.

Cette modification génère des recettes supplémentaires évaluées à 52 millions par année. Elle est présentée comme un outil de financement des mesures d'accompagnement que sont la baisse de l'impôt sur la fortune et la déduction sociale.

Cela ne sert, en réalité, que le dessein d'augmenter massivement la ponction fiscale.

Il nous semble étrange de modifier uniquement le taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI). En effet, cette législation ancienne comporte de nombreux défauts, sources de problèmes importants. Malgré l'obligation fédérale, cette législation n'a pas été harmonisée à la LHID en 2001. Un travail en profondeur doit avoir lieu pour rendre cette législation compatible au droit fédéral.

Rappelons encore que le peuple s'était déjà prononcé suite à notre référendum de 1998 pour sèchement refuser une hausse de cet impôt.

En conclusion : la ressource fiscale genevoise est épuisée

Genève est le canton qui présente, selon les chiffres de la Confédération, l'indice d'exploitation du potentiel fiscal le plus élevé du pays. La fiscalité immobilière y est très lourde avec les impôts sur le revenu et sur la fortune mais aussi les impôts particuliers que sont les droits d'enregistrement, l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. Ces trois derniers impôts grèvent annuellement les propriétaires de plus de CHF 564 millions (source : *comptes de l'État retravaillés 2018*).

C'est dans ce contexte particulier et en pleine crise économique liée à la pandémie que l'exposé des motifs de l'avant-projet LEFDI (p. 40) indique, s'agissant du bouclier fiscal et du taux d'effort sur la valeur locative, que « ces dispositions ont toutefois une portée limitée et ne permettent pas de cibler les personnes les plus touchées par la considérable augmentation de l'impôt sur la fortune consécutive à l'introduction de la réévaluation du parc immobilier (RPI) » et de souligner encore : « L'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement pour les biens occupés de longue date… ».

Il s'agit, en réalité, de plus de CHF 225 millions supplémentaires (impôt cantonal sur la fortune hors impôt communal : CHF 100,4 millions, impôt communal – notre estimation –: plus de CHF 42 millions, impôt immobilier complémentaire : CHF 33 millions, impôt sur les bénéfices et gains immobiliers : CHF 50 millions).

La ressource fiscale genevoise étant épuisée, notre association s'oppose avec force à la hausse des recettes de l'État estimée à plus de CHF 225 millions et temporairement ramenée à CHF 90 millions, en raison des mesures d'accompagnement limitées dans le temps.

Genève connaît une crise des dépenses sans précédent. L'État doit prendre les mesures d'assainissements et d'économies qui s'imposent et ne plus compter sur des hausses fiscales devenues insupportables. ▲

PRÊT HYPOTHÉCAIRE

FAUT-IL RENÉGOCIER SON TAUX ACTUEL ?

Nombre de propriétaires, qui avaient fixé leur taux alors que ceux-ci étaient moins attractifs, se demandent s'il est judicieux de résilier leur financement actuel, de payer l'indemnité de sortie et de choisir un taux plus bas tel que pratiqué aujourd'hui.

Richard Manissier
Responsable de succursale
chez DL MoneyPark

Prenons un exemple concret :

Notre client a fixé son taux pour 10 ans (du 1er août 2014 au 31 juillet 2024) à 2.20%. Lors de la réservation, le taux de refinancement de la banque était de 1.32%. La marge sur l'entier de la durée du taux fixe est de 0.88%.

Imaginons que le taux fixe soit résilié au 1er août 2020, date à laquelle le prêt est remboursé à la banque. Cette dernière dispose maintenant du montant du remboursement. Cette somme sera placée sur le marché des capitaux (type de placement en CHF et sans risque) pour la durée courant jusqu'à l'échéance du prêt, du 1er août 2020 au 31 juillet 2024, soit 4 ans.

Toujours pour exemple, admettons que le rendement sur le marché des capitaux pour la durée restante soit de –0.40%. Quels sont alors les impacts pour la banque ? Sur son taux de refinancement d'abord, elle encourt une perte de 1.72% (1.32% + 0.40%). De plus, un manque à gagner de 0.88% est à soustraire sur le taux client (2.20% –1.32%). En finalité, la différence totale (perte + manque à gagner) s'élève à 2.60% (1.72% + 0.88%).

Dans la plupart des cas, le banquier facturera donc une indemnité de 2.60% calculée sur le montant du prêt, multiplié par la durée restante en jours. Cela couvre la perte de la banque ainsi que le manque à gagner, calculés sur toute la durée du crédit (sous toute réserve dans notre exemple, une pénalité de CHF 52'000 sur un prêt de CHF 500'000). En sus, des frais administratifs peuvent être facturés (de l'ordre de CHF 1'000). Ce calcul est un exemple et ne doit pas servir de base de calcul pour évaluer sa propre indemnité, que seul l'établissement financier peut déterminer.

En général, cette indemnité est déductible du revenu imposable (sous réserves et conditions cantonales), ce qui implique une économie fiscale à prendre en compte.

Toujours dans cet exemple, notre client pourrait obtenir un taux fixe 4 ans à 0.85%. Est-il rentable de résilier le taux actuel de 2.20%, payer la pénalité et se refinancer à 0.85% ? Dans notre calcul, nous prendrons un taux marginal d'imposition de 40% (couple marié, à Genève, revenu imposable de CHF 150'000).

Voici comment s'articule notre calcul :

Avec un taux de 2.20%, les intérêts actuels à payer sont de CHF 44'000 ((500'000 x 2.20%) x 4 ans) alors que, en prenant un taux de 0.85%, ceux-ci s'élèvent à CHF 17'000 ((500'000 x 0.85%) x 4). Il y a donc une économie de CHF 27'000 (44'000 – 17'000).

Après la diminution fiscale, l'indemnité de sortie nette est de CHF 31'200 (52'000 – (52'000 x 40%)). Il y a encore lieu de tenir compte de la perte fiscale sur la non-déductibilité des intérêts à hauteur de CHF 10'800, soit ((500'000 x (2.20% – 0.85%)) x 40% x 4.

On parvient alors à un résultat négatif de – CHF 15'000 (27'000 – 31'200 – 10'800).

Nous constatons qu'il n'est pas intéressant de changer de taux, notamment parce que l'indemnité de sortie est importante. Néanmoins, les taux proposés actuellement sont historiquement bas. Pour certains, le fait de pouvoir renouveler leur prêt à des conditions très intéressantes sur des durées longues, à savoir 10 ans, 15 ans ou même davantage, constitue une gestion du risque et de leur budget à long terme.

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

COMPTOIR IMMOBILIER
RÉGISSEURS DEPUIS 1825
HISSEZ
VOS OBJECTIFS
Gérance
Location
Vente
Copropriété
Pilotage
Commercial
Prestige
comptoir-immo.ch
SERVICE · ÉTHIQUE · PERFORMANCE · DÉVELOPPEMENT DURABLE

DL MoneyPark | CONSEILS EN FINANCEMENT IMMOBILIER

Hypothèque ? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

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

1er entretien sans frais et sans engagement

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

DL MoneyPark Genève | Rue du Mont-Blanc 16 | 1201 Genève
+41 22 730 10 10 | info@d-l.ch

SMART GARDEN

DES OUTILS FUTÉS POUR LE JARDIN

Le concept du « smart garden » ou « jardin intelligent » gagnant peu à peu en maturité, il séduit toujours plus. Des systèmes modernes facilitent désormais le travail de jardinage et il est possible de confier des corvées à des robots – une aubaine pour les jardiniers et les horticulteurs.

MICHAEL STAUB

Les premiers hommes ont marché sur la Lune en 1969. La même année, le Mowbot, ancêtre des robots tondeuses actuels, était présenté au public. Le journaliste de la revue américaine *Popular Science* ne tarissait pas d'éloge : « C'est magique, le Mowbot contourne tous les obstacles, il prend la direction d'un massif de fleurs et, prévenant, bifurque à droite ou à gauche, sans abîmer un seul pétale de soucis (…). » Cette prouesse fonctionnait grâce à un câble périphérique enfoui dans la terre et cinq capteurs à son bord. Présentée en 1995, l'Automower G1 d'Electrolux (devenue par la suite Husqvarna) est la première tondeuse robot « moderne ». À ce jour, les appareils de tous les fabricants sont des tondeuses hacheuses (principe du *mulching*) qui hachent finement le gazon et sont guidées par le câble périphérique vers leur borne de recharge. Les robots compensent leur puissance relativement faible, en comparaison des tondeuses manuelles, par des tontes fréquentes, généralement quotidiennes.

Husqvarna propose la gamme la plus large de robots de tonte. Automower 105, son modèle d'entrée de gamme (environ 1500 francs), peut tondre une surface maximale de 600 m^2 pendant que, à l'autre bout de l'échelle, le modèle Automower 550 (environ 5000 francs), qui couvre jusqu'à 5000 m^2, possède une navigation par GPS et peut détecter des obstacles à distance. Même l'appareil le plus puissant affiche un niveau sonore de seulement 61 décibels et ne risque pas de provoquer l'ire des voisins en cas d'utilisation prolongée. Disponible pour les appareils iOS et Android, l'application Automower Connect permet de piloter la tondeuse robot via un smartphone ou une tablette. Il existe une variante pour l'Apple Watch, pour une commande de la tondeuse au poignet. En cas de vol de la tondeuse, elle peut ainsi être localisée via l'application.

Un arrosage connecté

Il y a belle lurette que l'on peut remplacer le traditionnel tuyau d'arrosage par des systèmes d'irrigation. Ces solutions sont elles aussi devenues un peu plus « intelligentes » au cours des dernières années. Tandis que l'utilisation via un smartphone est l'atout mis en valeur pour les produits peu chers, les choses se compliquent légèrement pour les installations professionnelles. « Il faut que les arroseurs soient de bonne qualité, que les commandes, ainsi que les capteurs de pluie et d'humidité, soient simples d'utilisation. Il est également essentiel de pouvoir partager le jardin en zones, car, selon que la zone soit située

Caméra extérieure

iRobot nettoyeur de gouttières

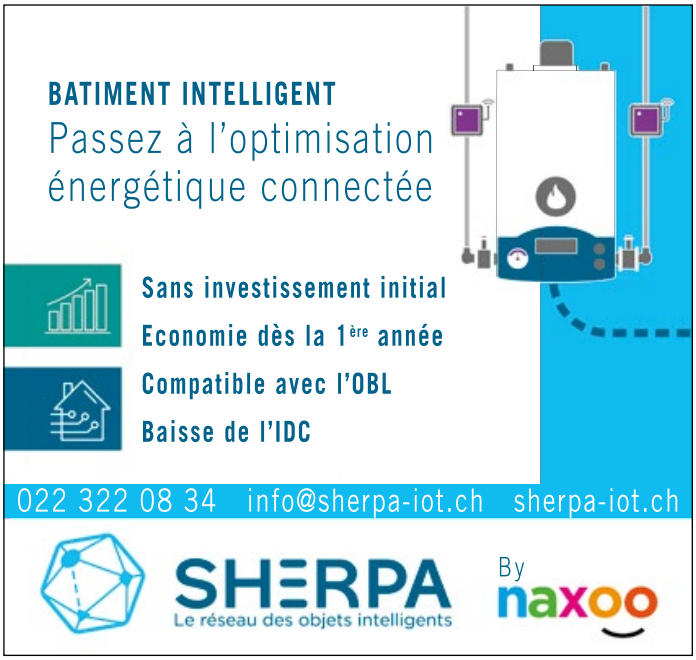
au nord, à l'est, à l'ouest ou au sud, elle n'aura pas besoin des mêmes quantités d'eau », explique Urs Peyer, directeur de Liwatec AG. Il ajoute que l'entretien régulier des produits est déterminant pour leur durée de vie : « Il faut purger les tuyaux et les soupapes à l'automne pour éviter les dommages dus au gel et, au printemps, il est recommandé de confier la mise en service de l'installation à un spécialiste. »

En plus de ces activités plutôt manuelles liées à l'installation, les arrosages automatiques requièrent également de bonnes compétences informatiques car, pour que le système puisse être commandé lorsque l'on est en déplacement ou en vacances, il doit être relié à des systèmes de gestion techniques, au WiFi ou à d'autres réseaux. Les coûts d'investissement pour un système d'arrosage professionnel et commandé par ordinateur, tablette ou smartphone varient selon les dimensions. Pour une surface de 250 m² et quinze arroseurs, l'entreprise Liwatec AG estime les coûts entre 8000 francs et 10'000 francs. Ceux-ci incluent tous les tuyaux, les soupapes, un capteur de pluie simple et le raccord à un robinet extérieur. Les installations d'une certaine taille doivent en outre être équipées d'un clapet anti-retour, directement raccordé à la distribution hydraulique du bâtiment. Urs Peyer indique que les systèmes d'arrosage qui utilisent une citerne d'eau de pluie avec réalimentation automatique sont particulièrement demandés. Pour un petit système, ce réservoir devrait avoir une capacité d'au moins 4500 litres. Il faut débourser environ 20'000 francs pour un système d'arrosage couvrant lui aussi 250 m² et comprenant une citerne d'eau de pluie à la capacité minimale citée plus haut.

Une connectivité toujours plus grande

La tonte du gazon et l'arrosage peuvent être automatisés dans une large mesure, d'où les efforts déjà déployés pour regrouper ces tâches et permettre leur exécution à un degré d'automatisation plus ou moins développé. Dans le segment des consommateurs, le smart system GARDENA offre déjà cette possibilité (kits d'entrée de gamme à partir de 600 francs environ). Outre les arroseurs et les tondeuses robots de GARDENA, il englobe notamment un programmateur d'arrosage, ainsi que des capteurs spéciaux qui mesurent la température extérieure, la luminosité et l'humidité du sol pour permettre un arrosage optimal.

Les caméras modernes, qui, auparavant, ne pouvaient être installées qu'à l'intérieur des bâtiments, sont aujourd'hui disponibles pour une utilisation en extérieur, dans des versions plus robustes, à l'instar d'Arlo Pro 2, de Netgear. Cette caméra envoie ses images par son propre réseau. Il faut débourser environ 290 francs pour la caméra nue et près de 490 francs pour le kit comprenant la station de base et deux caméras. Deux options d'alimentation sont disponibles : batterie ou câble Ethernet. Les images en résolution Full HD (1080 p) sont stockées gratuite-



Grillbot pour barbecue

ment jusqu'à sept jours dans le Cloud de Netgear. En règle générale, la caméra n'enregistre des images vidéo que si elle détecte des bruits ou des mouvements. Un abonnement payant permet toutefois un enregistrement permanent ainsi qu'une extension de la durée de stockage des images. La caméra Arlo peut être connectée avec Alexa, l'assistant vocal d'Amazon, et avec l'application SmartThings de Samsung. De plus, elle est compatible avec le service IFTT *(If this, then that)* et peut donc faire office de tremplin vers d'autres actions.

Déléguer les travaux de nettoyage

Le nettoyage annuel des gouttières est un travail moyennement apprécié, car il est difficile et dangereux. En la matière, l'iRobot Looj 330 peut s'avérer fort utile. Celui qui fait penser à la fois à une brosse de ramonage, une brosse à dents et un jouet excavateur est composé d'un broyeur, puis de deux brosses suivies de bandes de roulement qui tractent relativement bien l'appareil dans les gouttières. Le robot ne peut pas enlever tous les détritus, mais les feuilles sèches ne lui posent aucun problème. Avec sa batterie chargée, il peut nettoyer quelque 60 mètres de gouttières. Le modèle Looj 330 coûte environ 300 dollars américains. Il peut être commandé sur le site Internet du fabricant ; la TVA et d'autres taxes douanières, le cas échéant, s'appliquent lors de son importation en Suisse.

Hunter®

Hydrawise™

JMB
Arrosage automatique Sàrl
Genève

Un système d'arrosage qui économise l'eau

Un beau jardin en bonne santé a besoin de la bonne quantité d'eau pour prospérer.

Hydrawise ajuste automatiquement l'arrosage en fonction de données météorologiques locales extrêmement précises, fournies par Internet.

Le système examine les prévisions et l'historique afin de s'assurer que la quantité d'irrigation requise est appliquée. Ceci est accompli via Advanced Predictive Watering ™, qui ajuste l'arrosage en fonction des données météorologiques. Cela entraîne des économies d'eau substantielles de votre système d'arrosage, vous permettant d'économiser temps et argent.

Le logiciel Hydrawise vous permet un accès rapide depuis n'importe où, vous évitant des visites sur place onéreuses et vous offre la possibilité de mettre à jour les programmes à distance. Les programmateurs installés peuvent être contrôlés à distance, permettant à l'installateur de proposer une gestion des systèmes hors site.

Hydrawise est la solution de gestion de l'arrosage la plus perfectionnée du marché, proposant de véritables outils pour gérer les programmateurs. Vous contrôlez le programmateur depuis votre bureau et recevez des alertes concernant le débit ou un problème électrique sur votre téléphone.

www.jmbeaud.ch

Dolphin Bio S - Maytronics

Ces robots nettoyeurs sont particulièrement intéressants pour les particuliers ; du reste, les robots aspirateurs et tondeuses font partie des types d'appareils les plus vendus. Rien d'étonnant, dès lors, à ce que d'autres tâches de nettoyage peu appréciées soient elles aussi confiées à des robots, par exemple au Grillbot. Comme son nom l'indique, ce minirobot nettoie les grilles de barbecue, froides ou encore chaudes. Ses trois brosses rotatives éliminent parfaitement les traces de graisse et les morceaux de suie et peuvent ensuite être mises dans le lave-vaisselle. Le Grillbot s'adapte à tous les types de barbecues : à charbon, à gaz ou électrique. Ses brosses sont en acier inoxydable, en laiton ou en nylon. Il est vendu dans plusieurs boutiques en ligne, à un prix situé entre 110 et 140 francs.

Un robot plongeur

Le Dolphin Bio S, de Maytronics (environ 2890 francs), est lui aussi un robot fort intéressant, conçu toutefois pour une utilisation dans l'eau. Il nettoie en effet les étangs de baignade. Avec son poids de 11 kg et une puissance d'aspiration de 17 m^3 par heure, le robot convient aux bassins de 7 x 15 mètres. Il scanne le bassin pour déterminer ses parois et sa dimension ainsi que la zone de régénération. « Il évite ainsi la *beach entry*, c'est-à-dire l'entrée dans la zone de nettoyage », explique Cyril Kläy, conseiller de vente chez l'importateur général Aqua Solar AG. Il n'est pas nécessaire d'avoir un câble périphérique ou de programmer l'appareil, qui identifie le terrain grâce à ses algorithmes. Le principal nettoyage des bassins se fait au printemps. À cette occasion, le Bio S peut être relié à un système de filtration externe. « Cela évite à l'exploitant le nettoyage fréquent des cartouches et permet un travail rationnel », précise Cyril Kläy. Voilà qui devrait susciter l'intérêt des horticulteurs qui proposent dans leur offre le nettoyage des étangs de baignade. ▲

Ma maison solaire
mon investissement
durable à Genève

M&CSAATCHI

Le solaire pour toutes et tous à Genève

Rendez-vous sur sig-mamaisonsolaire.ch
pour en savoir plus et découvrir le témoignage
de propriétaires genevois

PROGRAMME éco21

SIG

PROCÈS VERBAL

100e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA CGI DU VENDREDI 3 JUILLET 2020

De manière exceptionnelle, au vu des incertitudes et difficultés liées à tenir physiquement une Assemblée générale en raison de la pandémie liée au nouveau coronavirus et en application de l'article 6a al.1 de l'ordonnance 2 COVID-19, notre Assemblée générale 2020 s'est tenue par voie circulaire le 3 juillet 2020.

Ce ne sont pas moins de 344 bulletins de vote, tous valables, qui nous ont été retournés par courrier dans les délais impartis. Nous en remercions chaleureusement les membres de notre association. Vous trouverez ci-dessous les résultats du vote par voie circulaire.

1 **Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 23 mai 2019**
Le procès-verbal est approuvé, sans opposition, par l'Assemblée.

2 **Approbation des comptes 2019 et du budget 2020**
- 2. a. Les comptes 2019 sont approuvés.
- 2. b. Le budget 2020 est approuvé.

3 **Décharge au Comité pour l'exercice 2019**
La décharge est donnée au Comité pour sa gestion de l'exercice 2019.

4 **Élections statutaires**
- 4. a. Sont élus membres du Comité de la Chambre genevoise immobilière Monsieur Nicolas Grange et Monsieur Stéphane Penet.
- 4. b. Le mandat de la société BfB, Société fiduciaire Bourquin Frères & Béran est reconduit pour l'exercice 2020.

5 **Approbation du rapport d'activité du Groupement des propriétaires d'appartement**
Les membres du Groupement des propriétaires d'appartement approuvent le rapport d'activité 2019.

6 **Approbation du rapport d'activité de la section des propriétaires de villa**
Les membres de la section des propriétaires de villa approuvent le rapport d'activité 2019.

Genève, le 3 juillet 2020

DES NOUVELLES DU CONTRAT-CADRE ROMAND

Dans le courant du mois de mai dernier, vous avez peut-être constaté des avis du Conseil fédéral dans la presse locale annonçant la fin de la force obligatoire et dérogatoire du contrat-cadre romand. En voici les raisons et les explications.

Anne Hiltpold

Le contrat-cadre de baux à loyer est une convention par laquelle des associations de bailleurs et de locataires établissent en commun des dispositions-types applicables à la conclusion, à l'objet et à l'expiration des baux à loyer de logements et de locaux commerciaux. Les parties intéressées à un contrat-cadre peuvent requérir du Conseil fédéral l'autorisation de déroger, dans leur convention, aux dispositions impératives du droit du bail. Si le territoire concerné couvre plusieurs cantons, elles peuvent également demander au Conseil fédéral (ou aux autorités cantonales) que le contrat-cadre soit déclaré de force obligatoire générale, avec pour conséquence que les dispositions ainsi définies sont alors de droit impératif pour tout contrat conclu sur l'ensemble du territoire concerné.

En 1999, les associations représentatives des locataires (ASLOCA Fédération romande) et des bailleurs (Fédération romande immobilière et USPI Suisse) ont conclu le contrat-cadre romand (CCR) qui contient onze articles complétant les règles du droit du bail contenues dans le code des obligations et l'ordonnance sur le bail à loyer et à ferme (OBLF) ou y dérogeant.

Le Conseil fédéral a, par arrêté du 5 septembre 2001, octroyé au CCR la force obligatoire pour une durée échéant au 30 juin 2008. Cette déclaration a été prorogée à deux reprises, avec effet au 30 juin 2014 la première fois, puis au 30 juin 2020 la seconde.

La force obligatoire a pour effet que les dispositions du CCR s'appliquent à tout bail d'habitation concernant un bien loué dans les cantons de Fribourg, Genève, Jura, Neuchâtel, Vaud, ainsi que dans les sept districts francophones du Valais, indépendamment du fait que l'on s'y réfère ou non dans le contrat.

En juin 2019, le contrat-cadre a été dénoncé par l'ASLOCA Fédération romande, sous la plume de M. Carlo Sommaruga, apparemment dans un élan de colère après que des initiatives parlementaires fédérales aient été déposées par des représentants d'associations immobilières. Le courrier n'ayant toutefois pas été adressé dans le délai aux deux associations de bailleurs signataires, la résiliation n'est pas valable quant à la forme, avec pour conséquence que le contrat-cadre perdure pour une période supplémentaire de 6 ans, échéant le 30 juin 2026.

Cela étant, la demande de reconduction de la force obligatoire n'a pas été sollicitée par les associations signataires, de sorte que depuis le 1er juillet 2020, le CCR n'a plus de force obligatoire et ne vaut plus force de loi !

Jusqu'au 30 juin 2020, les dispositions du CCR étaient contenues dans les conditions générales et règles et usages locatifs genevois. Elles resteront ainsi en principe applicables aux baux conclus antérieurement qui incluaient ces conditions générales. La question reste encore ouverte quant aux dispositions qui dérogeaient au droit fédéral.

La Chambre genevoise immobilière n'étant pas membre des parties signataires, et donc non liée par le CCR, il a été décidé de revoir nos conditions générales pour y sortir les dispositions du CCR, ainsi que pour y apporter des changements sur le fond comme sur la forme.

Nous précisons que l'ASLOCA Genève a été approchée pour envisager un contrat-cadre genevois, à l'instar de ce qui prévaut dans le canton de Vaud. Bien qu'intéressée et ouverte à la discussion, aucune proposition n'a été formulée par ses représentants, n'étant pas prêts avant l'automne…

Ne souhaitant pas faire perdurer inutilement des dispositions qui ne sont pas toujours favorables aux bailleurs, nous avons choisi de ne pas attendre et nous avons le plaisir de vous annoncer qu'une nouvelle édition 2020 des conditions générales est ainsi disponible, tant pour les villas que pour les appartements. Une nouvelle édition 2020 a également été rédigée pour les baux portant sur des garages.

Ces documents peuvent être commandés depuis notre site internet sur www.cgiconseils.ch/baux ou achetés directement à notre arcade. ▲

Chauffage au sol inefficient : NOUS AVONS LA SOLUTION !!

Il était une fois, le chauffage au sol...

Tout d'abord, il faut savoir que dès la première minute de **mise en eau du système**, le phénomène de **corrosion s'amorce et forme des oxydes de fer** (boue). Après plusieurs années, cette dernière s'accumule ce qui **provoque des dysfonctionnements de votre réseau de chauffage**. De plus, les **installations posées depuis les années 1970** sont généralement **constituées de plastique** (PER: polyéthylène réticulé) dont les **stabilisateurs s'évaporent** avec le temps, ce qui **fragilise l'étanchéité du circuit**.

Résultat: un **embouage**, qui peut provoquer **une baisse de chauffage** à certains endroits, un système de serpentins fragilisé **pouvant aboutir à des perforations**.

Le problème

> Le chauffage au sol a de la peine à chauffer.
> La puissance thermique diminue.
> La pression dans le système de chauffage chute.

NOUS AVONS LA SOLUTION !

1. Nettoyage par sablage mécanique et évacuation de la boue et de la rouille par aspirateur.
2. Injection de résine par compresseur.
3. Séchage et remise en eau des serpentins.

NOTRE PROCÉDÉ

1. > Après démontage des boucles, **nous installons un compresseur spécial affilié à un aspirateur** à la sortie de chaque boucle.
2. > **Nous injectons du sable à haute pression**, qui enlève la boue et désincruste les serpentins.
3. > **Les déchets et poussières sont dirigés vers l'aspirateur**, puis nos techniciens constatent le parfait nettoyage.
4. > **Un enduit (résine époxy) est injecté sur les parois internes des serpentins**, afin de remplir les porosités et rendre la boucle étanche à l'oxygène.
5. > **Après 48 heures de séchage, la remise en eau** peut être effectuée.

LES AVANTAGES

> Rapide et économique.
> Non invasif / inutile de casser chapes et carrelage.
> Respectueux de l'environnement (déchets recyclés).

L'ANALYSE

Par laboratoire mobile, notre équipe **analyse la teneur en oxygène de l'eau et PH circulant dans les serpentins** qui, si la valeur est trop élevée, est signe de fragilisation.

CONTACTEZ-NOUS !

Si vous pensez que votre système de chauffage nécessite une intervention, n'hésitez pas à nous contacter. Ne soyez pas les acteurs passifs et payants de votre système de chauffage, agissez et **réalisez ainsi des économies à terme.**

Solu'Tubes® SA
Assainissement de chauffage au sol

1227 CAROUGE
Rue J-Girard 24
T 022 368 30 04
F 022 368 30 07

1470 ESTAVAYER-LE-LAC
Ch. des Tenevières 19
T 026 664 00 04
F 026 664 00 07

1895 VIONNAZ
Av. du Léman 8
T 027 281 30 04
F 027 281 30 07

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

Merci de me contacter pour :
> une analyse de la teneur en oxygène ☐
> un devis gratuit et sans engagement ☐
> d'autres informations ☐

Coupon à retourner à :
Solu'Tubes SA
Chemin des Tenevières 19
1470 Estavayer-le-Lac

Mes coordonnées :
Nom Prénom
Adresse, NPA, Localité
Tél. E-Mail

JURISPRUDENCES RÉCENTES

Géraldine Schmidt

NULLITÉ DU LOYER INITIAL ET PRESCRIPTION DE L'ACTION EN RESTITUTION DU TROP-PERÇU – ARRÊT DU TRIBUNAL FÉDÉRAL 4A_495/2019 DU 28 FÉVRIER 2020

Dans le cas traité par le Tribunal fédéral dans son arrêt 4A_495/2019, un contrat de bail, portant sur un appartement duplex situé dans le canton de Vaud est conclu dès le 1er janvier 2004. Le loyer mensuel net s'élevait à CHF 2'100.- , charges et parking non compris. L'avis de fixation du loyer initial n'a pas été remis au locataire. Le 23 juin 2016, le locataire et son épouse ont résilié le bail de manière anticipée pour le 31 juillet 2016 et subsidiairement pour le 31 décembre 2016. Considérant que la résiliation ne respectait pas les délais et que les locataires étaient tenus au paiement du loyer jusqu'à l'échéance, le bailleur a ouvert une procédure contre les locataires et a conclu au paiement par le locataire de la somme de CHF 10'715.-, plus intérêts, pour les loyers de septembre 2016 à décembre 2016. Le locataire a quant à lui ouvert action contre le bailleur devant le Tribunal des baux le 24 octobre 2017, après l'échec de la procédure de conciliation initiée le 5 juillet 2017, concluant à la constatation de la nullité du loyer initial, à la fixation de celui-ci à CHF 1'200.- par mois dès le 1er janvier 2004, montant qu'il a ensuite modifié à CHF 1'000.- par mois, et à la restitution du trop-perçu de loyer en découlant. Dans sa réponse, le bailleur a soulevé l'exception de prescription.

Le Tribunal des baux et loyers a fixé le loyer initial à CHF 1'650.- par mois dès le 1er janvier 2004 et a considéré que le locataire avait eu connaissance de la nullité du loyer initial lorsqu'il avait contacté son assurance protection juridique le 6 juillet 2016 et que dès lors, en saisissant l'autorité de conciliation le 5 juillet 2017, le délai de prescription relatif d'une année de l'art. 67 al. 1 CO était respecté. S'agissant de la prescription absolue de dix ans, le Tribunal des baux a considéré que le délai ne commençait pas à courir à la conclusion du bail mais indépendamment pour chaque loyer à compter du moment où le locataire a versé chacun d'eux. Partant, l'action en enrichissement illégitime était partiellement prescrite et le locataire n'a pu prétendre qu'au remboursement des parts de loyer versées indûment dans les dix ans précédant le dépôt de la requête de conciliation. Par ailleurs, le Tribunal a considéré que le locataire devait s'acquitter des loyers jusqu'au 31

décembre 2016, soit l'échéance contractuelle. Le bailleur a ainsi été condamné à rembourser la somme de CHF 43'834.- au locataire.

Sur appel, la Cour d'appel civile a condamné le bailleur à rembourser la somme de CHF 41'938.- Le bailleur a saisi le Tribunal fédéral.

Dans son analyse, le Tribunal fédéral rappelle qu'un locataire qui n'a pas reçu la formule officielle de notification du loyer peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu conformément aux articles 62 et ss CO. Le Tribunal fédéral expose que la restitution, selon les règles sur l'enrichissement illégitime, de prestations versées à titre périodique, comme des montants payés indûment sur les loyers, est soumise à la règle de l'art. 67 CO, soit un délai de prescription relatif d'un an (porté à trois ans depuis le 1er janvier 2020 suite à la révision du droit de la prescription) qui court à partir du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et un délai de prescription absolu de dix ans qui court dès la naissance de ce droit.

Concernant le point de départ du délai relatif d'un an et en cas d'absence d'avis de fixation du loyer initial, le locataire a connaissance de son droit lorsqu'il connaît les conséquences de l'absence d'une telle formule, soit la nullité du loyer initial, et que le loyer versé par ses soins est trop élevé. Bien que la question de la connaissance effective de ses droits par le locataire ne lui ait pas été posée, le Tribunal fédéral l'a abordée, sans la trancher, en ces termes : « À cet égard, on peut légitimement s'interroger sur le point de savoir si, de nos jours, l'ignorance présumée du locataire, quant au caractère obligatoire de la formule officielle et aux conséquences attachées à l'absence de celle-ci, se justifie encore, dès lors que l'usage de la formule officielle a été rendu obligatoire il y a plus de vingt-cinq ans dans le canton de Vaud, que cette exigence a été rappelée à réitérées reprises par le Tribunal fédéral dans plusieurs arrêts publiés, et qu'il est possible de se renseigner aisément sur ce point en effectuant une simple recherche sur internet ou en consultant le site d'associations militant en faveur de la défense des droits des locataires. Point n'est toutefois besoin de trancher cette question, dans la mesure où le recourant remet uniquement en question le dies a quo du délai de prescription absolu » (consid. 4.1.3).

Concernant le délai absolu de dix ans, le Tribunal fédéral et une partie de la doctrine admettent que « le dies a quo coïncide avec l'exigibilité de la prétention en enrichissement illégitime soit au moment de chaque paiement indu. (…) Lorsque l'enrichissement illégitime résulte de plusieurs prestations successives effectuées sans cause valable, les prétentions en répétition de l'indu naissent et deviennent exigibles lorsque tous les éléments fondant l'obligation de restituer les montants indûment perçus sont réunis, c'est-à-dire à chaque versement. ». Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal fédéral a retenu que le délai de prescription absolu de dix ans a commencé à courir séparément pour chacun des versements effectués par le locataire.

Cet arrêt contredit hélas la jurisprudence genevoise (ACJC/1170/2018) dans laquelle la Cour de Justice avait considéré que l'action en restitution du trop-perçu était prescrite dans la mesure où elle était intervenue plus de dix ans après le début du bail. Reste à espérer que la jurisprudence fédérale évolue sur la question de la connaissance effective des droits du locataire qui devrait être admise dès le début du bail, ce qui aurait pour conséquence que le locataire devrait agir dans l'année qui suit la conclusion du contrat. ▲

AGENDA 2020

7 septembre 2020	Module de formation juridique 1	PPE
15 septembre 2020	Séminaire immobilier Gérance	Sueurs froides sur décomptes de chauffage
17 septembre 2020	Rendez-vous de la jurisprudence	3e conférence
28 septembre 2020	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
29 septembre 2020	Sprints de l'immobilier	2e manche
2 octobre 2020	Comptabilité immobilière	Session 2
5 octobre 2020	Module de formation juridique 3	État des lieux
9 octobre 2020	Fiscalité immobilière I	Session 2
16 octobre 2020	Fiscalité immobilière II	Session 2
19 octobre 2020	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
27 octobre 2020	Séminaire immobilier Juridique II	Vers un retour des sociétés immobilières ?

Renseignements et inscriptions : *www.cgiconseils.ch*

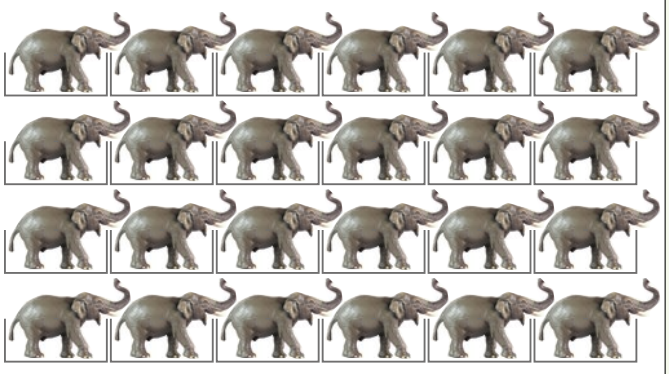
RAPID' CLÉS SERRURES
Véhicules - Bâtiments
tél: +41 22 793 03 83
www.cles-ch.com

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

le stockage en grand



BALESTRAFIC
Espace garde-meubles
Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

L'immobilier de demain
Depuis cinq générations

GRANGE &CIE

Du lundi au vendredi, 9h-12h / 13h30-17h

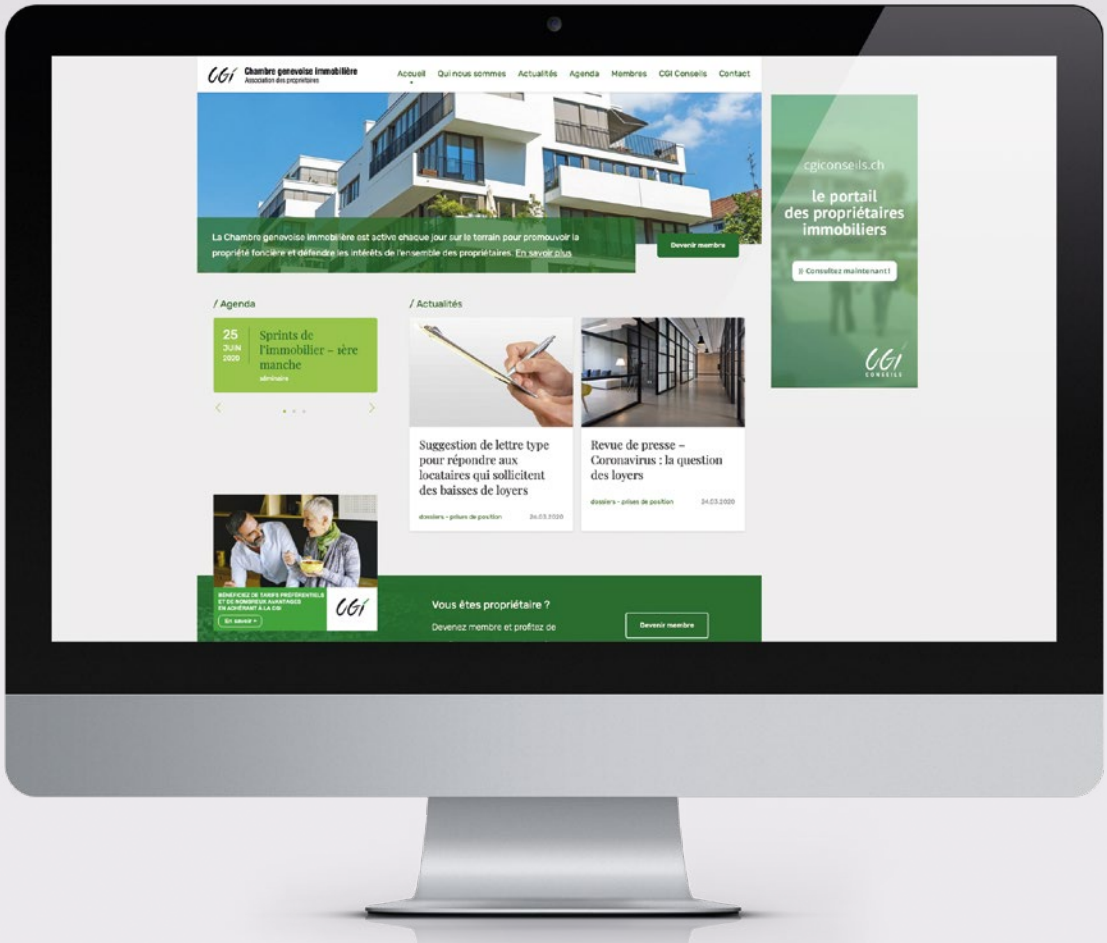
grange.ch

RCP : Partagez et valorisez votre énergie

Devenez acteur de la transition énergétique en confiant la réalisation et la gestion de votre regroupement solaire (RCP) à SEIC, votre partenaire « Pro du solaire » qui en compte déjà près d'une centaine dans toute la Suisse romande !

→ **seicgland.ch/rcp**

seic

Retrouvez tous nos conseils pratiques et les dernières actualités immobilières sur

www.cgionline.ch