immoscope

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

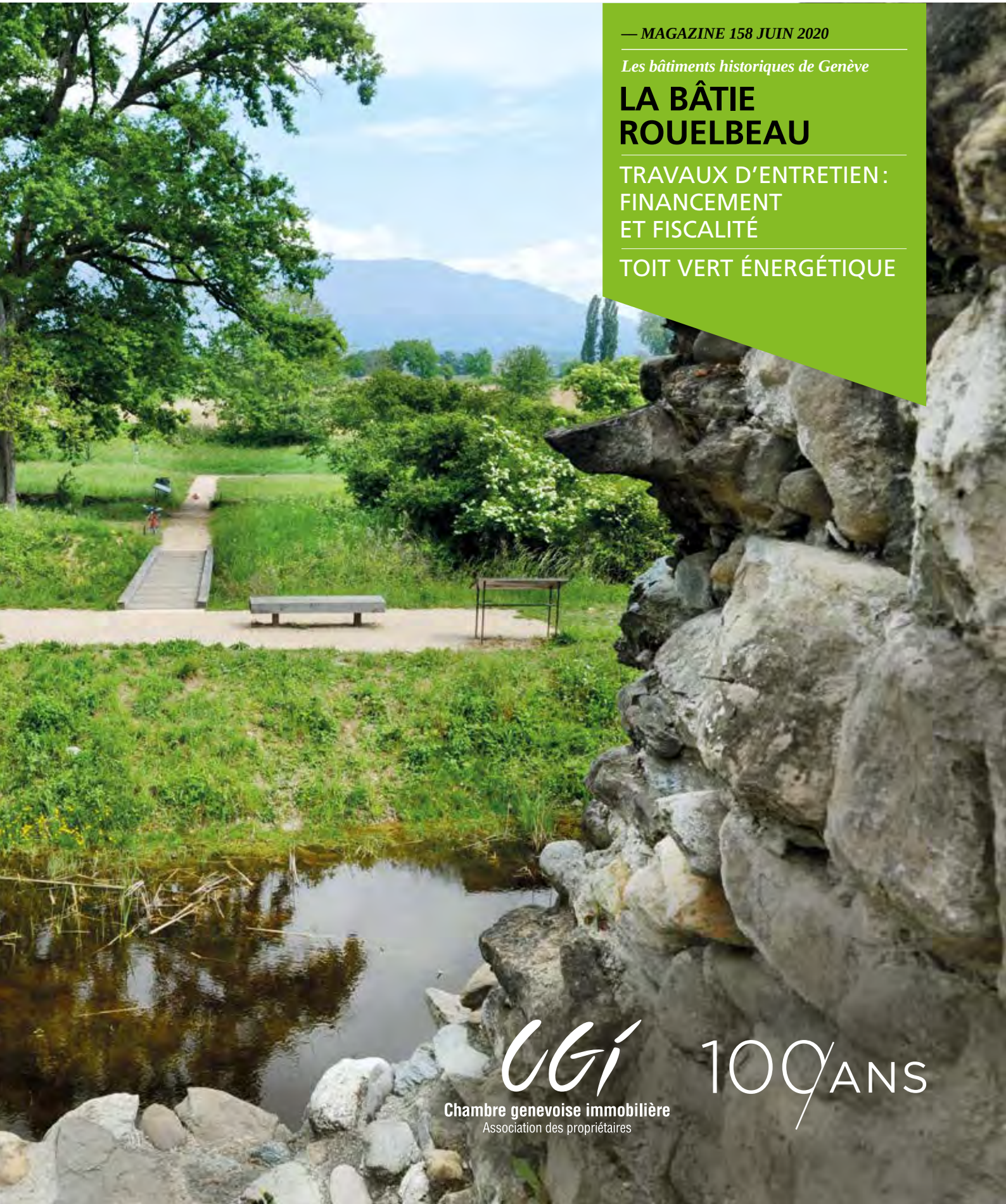
— MAGAZINE 158 JUIN 2020

Les bâtiments historiques de Genève

LA BÂTIE ROUELBEAU

TRAVAUX D'ENTRETIEN : FINANCEMENT ET FISCALITÉ

TOIT VERT ÉNERGÉTIQUE



CGI 109 ANS

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

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

Editorial

Propriétaires genevois solidaires et responsables

La société genevoise toute entière et singulièrement, les bailleurs ont rapidement mesuré l'ampleur de la crise que nous traversons. Nous remercions Monsieur le Conseiller d'État Pierre Maudet de nous avoir mis autour d'une table et d'avoir nourri le feu sacré d'un accord entre la CGI, l'USPI Genève, l'ASLOCA et l'État.

Il s'est agi de permettre aux propriétaires qui le pouvaient d'être partiellement dédom-magés par l'État en cas d'abandons de loyers au profit de locataires commerciaux en difficulté. Ce n'était pas évident. Assez vite, les représentants de l'ASLOCA ont convenu que certains propriétaires ne pourraient assumer seuls des exemptions de loyers. De notre côté, nous constations que certains locataires ne pourraient pas assumer l'entier de leur loyer.

Les arguments juridiques ont rapidement été mis de côté pour laisser place à un pragmatisme empreint de solidarité. Les locataires n'ont pas d'intérêt à perdre leurs locaux et il n'est pas dans l'intérêt des propriétaires de perdre leurs locataires. L'aide de l'État a donc été un élément déclencheur important qui permet cette opération dont on peut déjà dire qu'elle est très favorable à la préservation du tissu économique genevois.

C'est un succès. Le taux d'acceptation des bailleurs dans le cadre de ce protocole d'accord est de 90%. Que ce soit dans le cadre du protocole d'accord ou en dehors de celui-ci nous n'avons cessé d'appeler les bailleurs et les locataires à dialoguer de manière solidaire et responsable pour trouver des solutions à cette crise. Cette voie a été manifestement privilégiée à Genève.

Globalement, nous estimons que ce sont plus de 10 millions de francs qui ont été abandonnés par les bailleurs dont plus de la moitié en dehors du protocole d'accord (qui privilégie évidemment les secteurs fragiles). Cet effort et cet élan de solidarité sont remarquables alors que les propriétaires continuent de payer leurs charges (salaire du concierge, maintenance des ascenseurs, des chaudières, travaux d'entretien, intérêts hypothécaires, etc.).

Avec un rendement de l'ordre de 2 à 6%, l'on comprend vite que ce sont généralement 98 à 94% des loyers qui repartent dans l'économie (sans compter les importantes ponctions fiscales). À l'heure de mettre sous presse, il s'agit d'affirmer qu'une obligation fédérale d'abandon de loyer de la part des bailleurs commerciaux ne pourrait être que choquante, inique et dangereuse. En effet, elle induirait un effet domino dans l'économie avec la rupture de paiements des propriétaires qui ne pourraient pas la supporter. C'est dans ce contexte que nous déployons tous nos efforts pour en convaincre les Chambres fédérales et que les situations étant toutes différentes, aucune solution globale ne sera satisfaisante.

Dans un autre contexte, nous avons également formé une déclaration commune avec l'ensemble des partenaires de la construction pour inviter toutes les parties à l'acte de construire à adopter des solutions concertées face aux surcoûts et aux retards éventuels sur les chantiers en lien avec les mesures sanitaires.

Nous vous invitons, le cas échéant, à consulter notre site Internet **www.cgionline.ch** pour prendre connaissance des deux opérations mentionnées dans les lignes qui précédent.

CHRISTOPHE AUMEUNIER
Secrétaire général

Photo de couverture: Maurane Di Matteo

sommaire

02 LA BÂTIE ROUELBEAU
09 TRAVAUX ET FINANCEMENT
10 TRAVAUX ET FISCALITÉ
14 TOITURES VÉGÉTALISÉES ET PANNEAUX SOLAIRES
17 VÉGÉTALISER LA TOITURE DE SON IMMEUBLE
18 PEINTURE ET DÉCORATION
20 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2020 INÉDITE PAR VOIE CIRCULAIRE
22 JURISPRUDENCES RÉCENTES
24 MODIFICATIONS LÉGISLATIVES
25 AGENDA

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

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

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 BÂTIE ROUELBEAU

Premier monument historique classé par les autorités genevoises en 1921 suite à l'adoption de la loi cantonale genevoise sur la protection des monuments et des sites, la bâtie Rouelbeau a commencé à être érigée en 1318. Elle est tombée en décrépitude au fil des temps, mais un important travail de remise en valeur du site s'est fait à partir de fouilles lancées en l'an 2000 par le Service cantonal genevois d'archéologie.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAURANE DI MATTEO

De tout temps, Genève a suscité la convoitise de ses voisins attirés par les richesses qu'elle recelait en raison de sa position stratégique liée au passage et au séjour des marchands, artisans, cultivateurs et hommes de science qui s'y arrêtaient et y déployaient leurs activités. C'est en guise de protection contre ces attraits que furent construits les maisons fortes et châteaux qui font la fierté de son patrimoine.

« LA CONSTRUCTION DE CE CHÂTEAU SITUÉ SUR LA RIVE GAUCHE DU LAC REMONTE À 1318. »

Située sur l'actuelle commune de Meinier, la bâtie Rouelbeau est l'exemple emblématique d'un site dédié tant à cette recherche de protection qu'à la garantie d'un accès aux rives du lac Léman, une importante voie navigable à l'époque pour le transport et le transit des marchandises et matériaux indispensables au développement de la région.

La construction de ce château situé sur la rive gauche du lac remonte à 1318. L'ouvrage de défense érigé par le chevalier Humbert de Chollay (ou Choulex), fut le siège d'une châtellenie administrée par un certain Hugues Dauphin, sire de Faucigny. Laissé à l'abandon depuis son apogée au Moyen Âge, le site est resté à l'état de ruine jusqu'à ce que de récentes fouilles le remettent en lumière.

De son apogée à sa décadence

D'abord construit sous la forme de palissades et de bâtiments faits de rondins de bois qui furent ensuite remplacés par des murs maçonnés en molasse, l'édifice a été utilisé comme ouvrage de défense destiné à protéger les habitants de la région des velléités des comtes de Genève, des seigneurs de Faucigny (dont les territoire s'étendait des rives de l'Arve jusqu'à Chamonix) ainsi que de la maison de Savoie, qui se disputaient la possession des terres situées sur la rive gauche du lac. Cette situation dura au moins jusqu'en 1355, date à laquelle le Faucigny fut englobé dans les frontières du comté de Savoie.

L'intérêt stratégique du château perdit pourtant de son importance et le site fut progressivement délaissé. « La découverte des premières traces du château original ne s'est pas faite du jour au lendemain. C'est en dégageant la terre par des décapages successifs en fines couches que l'on y est enfin arrivé », précise Jean Terrier, archéologue cantonal et chargé de cours au département des sciences de l'Antiquité de l'Université de Genève.

« LAISSÉ À L'ABANDON DEPUIS SON APOGÉE AU MOYEN ÂGE, LE SITE EST RESTÉ À L'ÉTAT DE RUINE JUSQU'À CE QUE DE RÉCENTES FOUILLES LE REMETTENT EN LUMIÈRE. »

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

L'édifice subit encore d'importantes transformations dans le courant de la première moitié du XVe siècle. Un nouveau corps de logis érigé à l'intérieur de ses fortifications, fut mis au jour lors des fouilles effectuées depuis l'an 2000. « Pour nous, la surprise a été de tomber sur des traces de palissades en bois, alors que la bâtie Rouelbeau était surtout connue pour ses ruines en maçonnerie de pierre », enchaîne Jean Terrier. « Cela a été une véritable révélation, car nous n'avions aucune certitude de l'existence d'une forteresse en bois antérieure au site en maçonnerie. »

Une structure défensive très ingénieuse

C'est à l'occasion du projet de renaturation des sources de la Seymaz que les fouilles effectuées sur place ont révélé un véritable trésor archéologique. L'état de délabrement du site a interpellé les archéologues qui se sont penchés sur la mise en valeur du site de Rouelbeau. En effet, il ne subsistait plus que quelques pans de murs, une ébauche de porte principale et des fondations de deux des quatre tours qui laissaient entrevoir les pignons de l'enceinte de défense du site. « L'intérêt majeur de ces fouilles a été de tomber sur une bulle du pape Innocent IV qui donnait son autorisation de construire une église dans le village d'Hermance à Aymond II, baron de Faucigny, qui avait fondé ledit village sur les rives du lac Léman au milieu du XIIe siècle », souligne encore Jean Terrier.

« LE FAIT D'ÊTRE IMPLANTÉ SUR DES MARÉCAGES RENDAIT SON ACCÈS TRÈS COMPLIQUÉ AUX ARMÉES ENNEMIES ET LUI OFFRAIT DE CE FAIT UNE EXCELLENTE PROTECTION. »

La palissade défensive périphérique était constituée d'un alignement de 180 poteaux d'environ 30 cm de diamètre qui formaient un rectangle de 131 m de longueur. Les trois tours d'angle de 8 m de hauteur étaient réalisées à partir de poteaux de 30 cm de diamètre et de 4 m de hauteur. Le château surplombe une vaste esplanade où il était prévu de construire une ville, peut-on lire dans la description qui en a été établie en 1339.

Les fondations d'une maison à colombage construite sur deux étages ont été retrouvées au centre du rectangle constitué par ce palissage en bois. Cette maison comprenait une étable et un cellier à son niveau inférieur et, à l'étage, une chambre et une salle de réception. Le sol du rez-de-chaussée était recouvert d'un tapis de galets qui avait pour but de drainer les eaux stagnantes vers l'extérieur.

« Nous n'avons malheureusement pas trouvé de comptes de châtellenie qui auraient pu nous donner ce type d'information, mais le château en bois a été construit assez rapidement, car il suffisait de dresser des poteaux pour construire les palissades. Il a fallu engager pour cela une trentaine d'ouvriers, en majorité des paysans de la région », estime Jean Terrier. « Pour ce qui est du château en pierre, plus d'une trentaine de paysans de la région ont été nécessaires pour ériger les murailles en boulets provenant de l'Arve. Celles-ci étaient renforcées par des parements en molasse, sans compter que les fondations descendaient profondément dans le sol. Cela a assurément duré deux ans, pendant lesquels les palissades en bois ont été maintenues lors de la construction des murailles en pierre », enchaîne-t-il.

Restitution architecturale. Version originale en bois, 1340. © On-Situ

Une mue qui touche le site de fond en comble

C'est vraisemblablement avant 1355, à l'issue de la guerre qui perdura entre la Savoie et le Dauphiné de Vienne de 1282 à 1355, que la bâtie Rouelbeau subit sa plus profonde mue, avec la construction de murailles en pierres érigées à l'extérieur de la précédente ceinture en bois. La nouvelle enveloppe servant de mur de fortification formait dès lors un rectangle de 52 m sur 39 m. Celui-ci est garni de quatre tours circulaires de 9 m de diamètre construites en saillie des murailles, ce qui offrait une meilleure capacité de défense par rapport aux anciens ouvrages circonscrits à l'intérieur de la palissade en bois. D'une épaisseur de 2 m 30, la muraille en pierre comporte un parement en molasse. Sur la face ouest de la forteresse, un pont-levis fortifié ferme l'entrée du site.

Au centre de la bâtie, l'ancienne maison en colombage continue d'assurer le logement de la garnison. En temps de guerre, elle abrite six nobles à cheval et dix hommes à pied, alors qu'en temps de paix, seuls deux ou trois hommes sont en charge de la sécurité et de l'intendance des lieux.

La dernière transformation majeure du château intervient après 1429, alors que Guillaume de Genève revendique la possession de la bâtie en tant que fief du duc de Savoie. L'ancienne maison à colombage est détruite, remplacée par un bâtiment érigé le long de ses ruines. Un logis est accolé à la courtine entre la porte et la tour. Ce seront les derniers travaux importants d'amélioration que subira le site.

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

« LA DÉCOUVERTE DES PREMIÈRES TRACES DU CHÂTEAU ORIGINAL NE S'EST PAS FAITE DU JOUR AU LENDEMAIN. C'EST EN DÉGAGEANT LA TERRE PAR DES DÉCAPAGES SUCCESSIFS EN FINES COUCHES QUE L'ON Y EST ENFIN ARRIVÉ. »

Jean Terrier, archéologue cantonal et chargé de cours au département des sciences de l'Antiquité de l'Université de Genève.

La forteresse restera ensuite entre les mains de la famille de Genève-Lullin durant deux siècles sans grand changement. Ce n'est qu'au terme d'un gigantesque travail de fouilles des lieux, placées sous la direction de Jean Terrier et de Michelle Joguin Regelin que l'on a pu retracer avec précision le cheminement de ce haut lieu d'un chapitre très intéressant de la vie des protecteurs des richesses patrimoniales de la région. « On n'a retrouvé que très peu d'objets précieux, car la bâtie n'était pas un château d'apparat occupé par un seigneur », indique Jean Terrier.

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

Faire revivre et perdurer le site de manière durable

La principale question pour les archéologues était de savoir s'il était possible de préserver tous les vestiges de la bâtie originelle à l'air libre sans qu'ils disparaissent inéluctablement. Lors des travaux préliminaires à sa restauration des années 2000, plusieurs solutions ont été évoquées pour sauvegarder la valeur patrimoniale de ce site. L'une d'entre elles prévoyait une couverture qui protégerait les ruines d'une dégradation totale en cas d'intempéries, d'autant plus qu'elles se trouvaient dans une zone fortement marécageuse. « Le fait d'être implanté sur des marécages rendait son accès très compliqué aux armées ennemies et lui offrait de ce fait une excellente protection », relève Jean Terrier.

La seule option envisageable pour remédier à la dévastation du site a donc consisté à combler les traces archéologiques découvertes. L'autre alternative consistait à ériger un bâtiment protégeant l'intégralité de la superficie du site. Cette dernière option s'est pourtant avérée utopique en raison du coût exorbitant qu'aurait engendré une telle opération et du fait que les ruines du château se situaient dans un contexte naturel protégé par la législation en vigueur pour les zones forestières.

Cette situation découle du classement du site en zone de nature et de l'interdiction faite aux paysans d'y laisser paître le bétail, avec comme corolaire la prolifération du reboisement naturel d'essences locales qui y avaient repris leurs droits. C'est ainsi que, au fil des ans, la parcelle abritant les ruines du château s'est transformée en une forêt très dense.

La préservation des murs du château fit également l'objet de discussions. C'est finalement la solution d'une structure constituée de boulets liés à la chaux qui fut retenue pour renforcer les murs, mais sans y associer leurs parements de molasse, qui rappelaient l'apparence historique de ruine dans laquelle ils avaient été retrouvés. Un mortier à la chaux protège le couronnement de la maçonnerie contre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les nouvelles technologies au service de l'archéologie

Avant que l'on procède au comblement des vestiges archéologiques de la bâtie Rouelbeau en vue de sa protection contre les intempéries, l'ensemble du site a fait l'objet d'un relevé topographique précis et en trois dimensions réalisé au moyen d'un drone. Le relevé englobait les locaux de la bâtie qui servaient d'habitat aux troupes qui y séjournaient, ainsi que les parties encavées et les ruines du château et de ses douves. Les nouvelles technologies furent surtout utilisées pour réaliser une reconstitution sous forme de modèle informatique reproduisant le plus fidèlement possible les différentes étapes de la construction du site à partir des résultats des fouilles.

Quatre séquences d'un film de synthèse combinant des éléments archéologiques et leur transposition en 3D illustrent de manière virtuelle comment a débuté et évolué la construction du château et le rôle de ses différentes parties en ruine. Elles permettent de comprendre de manière très didactique le contexte historique du site et les phases de construction de la bâtie. L'animation englobe les éléments constructifs créés au moyen de structures et textures de synthèse facilitant la compréhension par le grand public de l'évolution des différentes parties des chantiers de construction successifs du site.

On découvre par ailleurs sur des documents iconographiques que les terrains marécageux sur lesquels la bâtie était implantée ont été utilisés par les gens de la région qui y faisaient du patinage ou que des paysans y ont travaillé pour cultiver ou assécher le sol devant les murailles et les fossés. On voit ainsi revivre la vie de la forteresse dans ses plus infimes détails tant constructifs qu'historiques. Les reconstitutions et animations vidéo peuvent être visionnées en ligne sur **www.batie-rouelbeau.ch** ▲

Références :

– *Archéologie Suisse n° 40.2017.3*
– *Genava n.s 2008, 2009 et 2010*

magic pencil HYPOCHFR220420

Acquisition | Construction | Rénovation

Prêt hypothécaire: offre exclusive

Doublez la durée de votre prêt hypothécaire et économisez des intérêts!*

Une décision réfléchie

BCGE

votre architecte financier

*Offre valable jusqu'au 31 juillet 2020, sous réserve d'acceptation de votre dossier.

BCGE.ch 058 211 21 00

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

TRAVAUX

COMMENT FINANCER LES RÉNOVATIONS DE SON BIEN IMMOBILIER ?

Périodiquement, un propriétaire se pose la question d'entreprendre des travaux de rénovation de son bien immobilier. Il peut s'agir de travaux d'entretien permettant de maintenir un état d'usage correct ou alors de plus-values pour en améliorer le niveau de confort en y ajoutant, par exemple, une nouvelle salle de bain, une véranda ou encore une piscine.

Morgan Pauwels
Conseiller chez DL MoneyPark

Les possibilités offertes s'étendent à l'infini, n'étant limitées qu'aux normes de transformation ainsi qu'au budget que le propriétaire souhaite accorder à ces travaux.

Les deux notions évoquées ci-dessus – travaux d'entretien et plus-values – sont essentielles et doivent être traitées avec soin.

Des travaux d'entretien ont pour but de remplacer un élément existant par un élément neuf certes similaire mais aussi conforme aux goûts du jour et à la législation énergétique en particulier. Il s'agira typiquement de changer les fenêtres, refaire les peintures, changer de système de chauffage ou encore rénover une salle de bain vieillissante.

Ces travaux d'entretien sont déductibles de votre revenu imposable, sous réserve d'appréciation des autorités fiscales. Pour connaître l'impact réel sur votre facture d'impôts, il est nécessaire d'aborder le sujet en précisant la notion de taux marginal d'imposition (abrégé ci-après TMI). Le TMI permet de quantifier l'impact fiscal d'une hausse ou d'une baisse de votre revenu imposable ; il est calculé en tenant compte de la progressivité de l'impôt sur le revenu dans votre commune et votre canton de domicile.

Les travaux de plus-values ont, quant à eux, comme but d'ajouter de la valeur au bien. Il s'agira, par exemple, de construire une piscine ou un garage qui n'existaient pas auparavant. Le fait d'abattre un mur afin d'agrandir une pièce ou de créer une nouvelle salle d'eau sera également considéré comme des travaux de plus-values.

Contrairement aux travaux d'entretien, ces améliorations du bien ne sont pas déductibles de votre revenu imposable. En revanche, elles pourront être déduites du bénéfice éventuel, et donc alléger l'impôt sur le gain immobilier le jour de la revente du bien.

Le financement de votre chantier, quelle que soit la nature des travaux, pourra être effectué de diverses manières.

En premier lieu, vous pouvez choisir de payer vos travaux via vos liquidités. Dans le cadre d'une résidence principale, vous pouvez en outre retirer des fonds de votre 2e ou 3e pilier pour financer ces travaux d'entretien.

Vous pourriez aussi en deuxième solution demander à votre créancier gagiste une augmentation de votre prêt existant. De même que pour une acquisition, le prêt final ne doit pas excéder 80% de la valeur du bien immobilier après travaux. Tout comme la fameuse charge hypothécaire (incluant l'intérêt théorique de 5% sur le prêt, l'amortissement du 2e rang en 15 ans et la charge d'entretien) ne doit pas excéder 33% de vos revenus bruts.

Nous attirons votre attention sur le fait que ces règles peuvent changer d'un établissement à un autre. De surcroît, votre âge joue également son rôle. Finalement, selon la nature et l'importance des travaux, votre établissement financier pourra demander un suivi du chantier par un spécialiste tel qu'un architecte.

En résumé, l'exécution de travaux dans votre bien engendrera un impact fiscal a priori positif, immédiat dans le cadre de travaux d'entretien ou différé en cas de plus-values. Au niveau du financement, il est, selon nous, important de vous adjoindre les services d'un spécialiste afin de planifier vos travaux. En effet, les décisions que vous prendrez, pourront bien souvent avoir des conséquences sur le long terme. ▲

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

TRAVAUX

COMMENT DÉDUIRE AU MIEUX MES TRAVAUX D'ENTRETIEN IMMOBILIER ?

À la question de savoir comment s'organiser et optimiser fiscalement des travaux envisagés ou exécutés, il s'agit dans un premier temps de déterminer le niveau des frais d'entretien forfaitaires autorisé par l'administration fiscale. Ils sont de 10% de la valeur locative ou des loyers encaissés si le bien immobilier a moins de 10 ans et de 20% si le bien immobilier a 10 ans ou plus.

Gregory Boria

Il est important de rappeler que si le propriétaire loue son bien immobilier, aucun frais d'entretien forfaitaire n'est admissible au niveau de l'impôt cantonal et communal (ICC), mais ceux-ci restent néanmoins applicables dans le cadre de l'impôt fédéral direct (IFD).

Après avoir déterminé le niveau des frais d'entretien forfaitaires, il convient de le comparer aux frais d'entretien effectifs supportés durant la période fiscale considérée. Dans ce calcul, il est également capital de rappeler que seuls les frais facturés peuvent être pris en compte. Point n'est besoin d'avoir déjà payé la facture, l'essentiel étant que les travaux aient été facturés. Ne sont pas considérées comme des factures les documents remis par les fournisseurs et qui contiennent notamment les mentions suivantes « acompte ; situation ; avance ». Dans le cadre de travaux échelonnés, si vous souhaitez bénéficier de la déduction des acomptes ou situations reçues des fournisseurs, il faut que le libellé de ces documents comporte la mention « facture intermédiaire », sans quoi la déduction de ces dépenses se fera au moment de la facture finale, soit à la fin du chantier.

Afin de maximiser les déductions fiscales, il s'agira bien entendu de faire figurer dans la déclaration fiscale le montant le plus élevé entre les frais d'entretien forfaitaires et les frais d'entretien effectifs déterminés en fonction des indications précédentes.

Toutefois, dans le cadre d'une planification en vue d'une optimisation fiscale, le niveau des frais d'entretien déductibles en cas de travaux doit être appréhendé dans le contexte global de la situation du contribuable.

En effet, le taux d'impôt sur le revenu n'a pas une progressivité linéaire ; le revenu du contribuable est découpé en tranches, dont chacune est sanctionnée par un taux d'impôt spécifique qui augmente en fonction de l'évolution des revenus. En d'autres termes, plus votre revenu imposable est élevé, plus les derniers francs seront imposés en conséquence.

Ce concept de progression marginale de l'imposition est la source du conseil de ventilation sur plusieurs exercices des travaux effectués sur le bien immobilier. En réalisant les travaux sur plusieurs exercices, l'économie d'impôt obtenue grâce à la déduction des frais d'entretien est calculée en prenant en compte un taux d'impôt marginal plus important.

Lorsque les revenus du contribuable sont stables d'un exercice fiscal à l'autre, la ventilation de travaux d'entretien sur plusieurs exercices ne permet de bénéficier d'une plus grande déduction fiscale que dans le cas où ces derniers seraient uniquement réalisés sur une seule année, et ce grâce au concept de marginalité de l'imposition. Cette ventilation pourrait être réalisée

CGI Conseils à votre service

Pour toute question en matière de fiscalité, CGI Conseils est là pour vous aider. Notre fiscaliste se tient 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 (tous les matins de 8h30 à 11h30, tél. 022 715 02 10). Selon les cas ou la fréquence des questions, un mandat devra être envisagé, moyennant un tarif horaire de CHF 160.- HT pour les membres (CHF 190.- HT pour les non-membres).

en exécutant de manière étalée les travaux et en obtenant des factures intermédiaires (cf. paragraphe ci-dessus) dont les dates seraient échelonnées sur plusieurs exercices fiscaux.

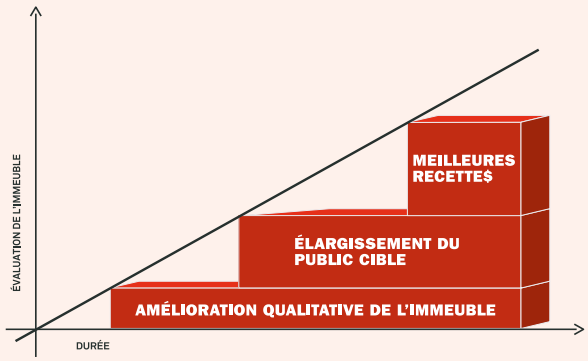
Par opposition à la précédente situation, il pourrait par contre être opportun de réaliser, uniquement sur un exercice fiscal, de lourds travaux d'entretien lorsque le revenu général du contribuable pourrait être sujet à une forte augmentation, notamment par l'octroi d'un bonus ou par un bénéfice plus important pour ceux qui exercent leur activité comme indépendants.

Toutefois, il convient de garder à l'esprit que la déduction des frais d'entretien n'est pas plafonnée, que ce soit par la valeur locative, les intérêts hypothécaires ou les autres revenus des contribuables. Néanmoins, il existe une limite que nous vous suggérons de respecter, à savoir le niveau de revenu imposable pour un contribuable (la première tranche des revenus n'est pas imposable). En effet, si le revenu imposable du contribuable est inférieur à cette première tranche d'impôt, la partie des déductions, qui permet de faire baisser le niveau du revenu imposable en dessous de cette première tranche d'impôt, aura un taux marginal de 0%, soit aucune déduction. De même, si le revenu imposable du contribuable est négatif, aucun report n'est possible sur la prochaine période d'imposition.

Au final, des outils d'optimisation fiscale vous ont été transmis par le biais de ces quelques lignes, mais la clé d'une planification réussie passe par l'analyse détaillée de la situation d'un contribuable afin d'y appliquer la solution la plus personnalisée. ▲

SWISS REAL ESTATE MANAGEMENT PLACE LE PROPRIÉTAIRE AU CENTRE DE SA GESTION IMMOBILIÈRE

Swiss Real Estate Management SA (SWISS REM) est une société de gestion patrimoniale immobilière axée autour de deux priorités:
- faire du propriétaire son point de référence
- formaliser une réflexion stratégique



La gestion patrimoniale immobilière s'inscrit dans cette perspective stratégique et consiste à trouver un équilibre entre des objectifs personnels, l'évolution du marché immobilier et les particularités des immeubles. Elle inclut notamment:

- l'analyse de marché, la proposition et la mise en œuvre d'une stratégie de gestion adaptée aux préoccupations du propriétaire et aux particularités de son patrimoine
- l'analyse du portefeuille immobilier et l'élaboration d'un reporting périodique fondé sur la normalisation et la consolidation de données, ainsi que sur le benchmarking des charges d'exploitation
- le conseil en gestion de portefeuille immobilier pour optimiser puis pérenniser la valeur des immeubles dans une optique durable
- le contrôle analytique des coûts
- la planification et le pilotage de projets
- l'analyse, la structuration et l'accompagnement sur les aspects financiers

À cette fin, SWISS REM s'appuie sur de solides atouts:

- collaborateurs spécialistes du conseil en gestion immobilière (plus de 20 ans d'expérience)
- capacités reconnues dans l'établissement et la mise en œuvre de stratégies de placement
- compétence éprouvée dans la planification et le pilotage de projets immobiliers
- société anonyme de droit suisse indépendante, domiciliée à Genève, dirigée par quatre associés de formation juridique, économique et immobilière.

SWISS REM a développé son propre logiciel de consolidation, reporting et benchmarking immobilier. Les informations obtenues, complétées d'observations sur le terrain, alimentent les réflexions sur l'ensemble des potentiels durables de valorisation.

Par essence, la gestion patrimoniale immobilière favorise le long terme. Avant même que ces critères ne viennent en lumière, SWISS REM a appliqué les critères ESG de la manière suivante …:

E-Environnement: … en proposant autant que possible des solutions environnementales alternatives allant au-delà des strictes obligations légales permettant de diminuer l'empreinte carbone,

S-Société: … en se souciant du confort des collaborateurs par la mise à disposition d'un cadre de travail harmonieux et en réfléchissant à son potentiel apport à notre environnement social,

G-Gouvernance: … en élaborant un modèle d'affaires avec pour objectif prioritaire l'équilibre entre les intérêts des participants à l'entreprise et son environnement. Le résultat financier n'est que l'un des composants de la mesure du succès. Afin d'éviter les conflits d'intérêt, SWISS REM ne possède aucun bien immobilier, n'effectue aucune promotion et aucun courtage pour son compte propre. Aucune autre rétribution n'est perçue, ou compensation sous quelque forme que ce soit, que celle contractuellement stipulée.

Les avantages du modèle Swiss Real Estate Management pour le propriétaire

… par son approche:

- le propriétaire est au centre des réflexions
- la stratégie de gestion est élaborée selon ses objectifs
- l'information est le pilier de la gestion grâce à un logiciel unique
- l'expérience montre que les honoraires de gestion sont autofinancés par les économies réalisées dans l'exploitation immobilière et par le gain en capital

… dans ses résultats:

- amélioration et stabilisation de la trésorerie
- amélioration de la valorisation du portefeuille
- réduction des charges d'exploitation jusqu'à 20%
- réduction du coût des travaux de 10% à 15%

SWISS REM
SWISS REAL ESTATE MANAGEMENT

Swiss Real Estate Management SA
18, ch. des Tulipiers
CH-1208 Genève
Tf +41 22 707 14 30
www.swissrem.ch

VERDISSEZ VOTRE TOITURE ! UNE PRAIRIE OU UN ARBRE SUR VOTRE TOIT ?

Vous rêvez de verdure sur votre toit ? Vous avez raison ! Une toiture végétalisée comporte de nombreux avantages. Et sachez que de tout temps l'être humain a eu envie de verdir sa cinquième façade : à l'Antiquité déjà, les jardins sur les toits étaient connus. Les fameux jardins suspendus de Babylone, n'étaient-ils pas considérés comme l'une des sept merveilles du monde ?

Avant d'entreprendre des démarches, il est toutefois bon de connaître certains éléments.

Tout d'abord, et cela paraît assez logique, une végétation en hauteur ne convient qu'aux toits plats ou à faible pente. Ensuite, il faut faire attention à l'exposition au vent, l'effet éolien n'étant pas anodin. Le choix des plantes ne sera ainsi pas le même si l'endroit est en plein vent ou s'il est totalement protégé.

Enfin, on peut très bien mettre une toiture végétalisée sur un toit existant, mais il faut s'assurer que la toiture le permette et qu'elle ait notamment un renfort anti-racines. Et elle doit évidemment être totalement étanche, car il est inconcevable de réaliser une toiture végétalisée si l'étanchéité est défaillante.

Deuxième étape : il convient de faire réaliser une étude paysagère. Un examen attentif d'éléments tels que l'exposition, l'aspect, l'usage ou encore le type de structure est important, pourtant souvent négligé.

Troisième étape : choisir son type de culture, extensive ou intensive. La végétation des cultures extensives se rapproche de celle que l'on retrouve naturellement, telle qu'une prairie sèche avec graminées et/ou plantes alpines. Les cultures extensives conviennent en particulier aux toits peu accessibles, car elles ne nécessitent pas beaucoup de soins et n'ont besoin que d'un arrosage sommaire (toutefois régulier ; la fréquence dépendra notamment du rendu visuel désiré). Elles sont également peu coûteuses, car outre le faible entretien, elles ne nécessitent pas de modification dans la structure du toit. Elles ne pèsent en effet pas lourd, en raison du substrat peu épais (7 centimètres suffisent, bien que 10 centimètres soient préférables) et du type de végétaux.

Avec un substrat plus épais, il est alors possible de planter des plantes plus fournies voire des arbustes et même des arbres. À partir de là, on peut donner libre cours à son imagination, dans les limites toutefois des contraintes techniques et financières ! On peut ainsi créer de véritables jardins. Les contraintes en termes d'entretien seront en revanche plus importantes.

Et quelle que soit la solution choisie, il est indispensable de faire appel à un professionnel de la toiture.

cerutti

CERUTTI TOITURES SA
Rue Eugène-Marziano 31b
Case postale 1349
1211 Genève 26
Tél. +41 22 795 10 77
Fax +41 22 796 26 34
info@cerutti-toitures.ch
www.cerutti-toitures.ch

TOITURES VÉGÉTALISÉES ET PANNEAUX SOLAIRES : UN SYSTÈME COMPLÉMENTAIRE

Jusqu'à présent, quiconque voulait tirer le meilleur parti de son toit plat devait choisir entre photovoltaïque et toiture végétalisée. Le toit vert-énergétique permet désormais d'associer les deux concepts en combinant production d'électricité et biodiversité.

MICHAEL STAUB

Pendant des décennies, la plupart des toits plats de Suisse ressemblaient à des terrains vagues. Souvent conçus comme des « toits noirs », ils portaient tout au plus quelques superstructures de toit. Les personnes souhaitant exploiter cette surface et en tirer le meilleur parti ont depuis quelques années plusieurs options, comme les toitures végétalisées, les systèmes photovoltaïques ou même l'installation de ruches. Cependant, pendant longtemps, il a été difficile d'associer sur un même toit production d'électricité et végétalisation. En effet, si les plantes ne sont pas choisies judicieusement, elles se développent trop rapidement avec le risque, en poussant, de faire de l'ombre aux modules solaires, entrainant ainsi une baisse des performances du système photovoltaïque.

Combiner deux systèmes avantageux

La toiture végétalisée offre pourtant de nombreux avantages aussi bien pour les habitants de l'immeuble, que pour la nature ou le bâtiment (voir encadré). De même, la nouvelle loi sur l'énergie a rendu l'exploitation des systèmes photovoltaïques plus attrayante. C'est pourquoi l'Association suisse des spécialistes du verdissement (Asve) fait la promotion de ces deux systèmes combinés : le toit vert-énergétique. La clé de ce concept, présenté en 2012 et affiné depuis, est une coordination minutieuse entre les plantations et la technologie photovoltaïque. Grâce à un choix judicieux de la végétation, le rendement solaire d'un toit vert énergétique ne diminue pas, il augmente même légèrement.

Revitaliser et stocker

Des systèmes de montage spécifiques sont utilisés pour les toits verts énergétiques, dont la structure est maintenue par le poids du substrat et de la végétation. Exemple d'une telle installation : le « Contec greenlight ». Ce système de montage se compose d'une plaque de base en plastique recyclé et d'une construction métallique. Urs Meinen, directeur des ventes chez Contec AG, évoque les différents avantages du produit : « Le bord du module se trouve à 30 centimètres au-dessus de la surface du toit, il n'y a donc pas de perte de rendement due à l'ombrage. Un réservoir d'eau est également intégré, ce qui, avec le toit vert, augmente la rétention d'eau ».

La rétention, c'est-à-dire la conservation des précipitations, intéresse les planificateurs et les propriétaires de bâtiments. En effet, les fortes précipitations augmentent la pression sur le réseau des canalisations. Une toiture végétalisée peut aider en la matière. Elle apporte également une contribution écologique précieuse. « De nouveaux habitats pour les plantes et les animaux sont créés sur des surfaces de toit qui n'ont pratiquement pas été utilisées jusqu'à présent. La biodiversité peut être massivement augmentée par une planification, une exécution et une maintenance professionnelles et soigneuses », déclare Erich Steiner, directeur général de l'Asve. Le toit vert-énergétique est donc « la synthèse idéale entre la production d'électricité au moyen de panneaux photovoltaïques et les toitures végétalisées ».

La bonne plantation

Toutes les plantes ne sont pas adaptées à un toit vert énergétique. Fritz Wassmann, de l'Asve, est un expert reconnu sur cette question. Il résume la « meilleure pratique » à ce jour comme suit : « Nous avons besoin de plantes à faible croissance qui forment des tapis denses et aussi verts que possible. Il faut éviter celles qui prolifèrent rapidement et dominent après peu de temps. Une grande variété d'espèces et une grande tolérance à la sécheresse sont également souhaitées. Selon l'endroit, c'est-à-dire au soleil ou à l'ombre, la végétation doit être différente ». Pour que le toit vert énergétique ait la plus grande valeur écologique possible, il faut également veiller à ce que les fleurs soient disponibles toute l'année.

Afin que la plantation riche en espèces se développe sans poser de problèmes, elle doit être bien accompagnée par le jardinage jusqu'à ce qu'elle pousse. Elle peut également nécessiter un approvisionnement en eau régulier et suffisant. « Avec des contrôles réguliers, au moins deux fois par an, il faut aussi maîtriser la végétation indésirable », explique Fritz Wassmann. Les arbres tels que les saules, les bouleaux et les peupliers sont particulièrement dangereux. Pour les propriétaires et les planificateurs de bâtiments, cela signifie que les travaux de jardinage sur le toit vert énergétique doivent faire l'objet d'un appel d'offres et d'une adjudication minutieux. « Vous ne pouvez pas laisser n'importe quel jardinier sur le toit. Vous avez besoin de spécialistes qui ont acquis leur expertise par la formation et l'expérience », explique M. Wassmann.

Bonne coordination

Les planificateurs, les installateurs solaires, les jardiniers, les étancheurs et les maîtres d'œuvre se rencontrent lors de la réalisation d'un toit vert énergétique. Pour que le projet soit couronné de succès, une bonne communication et un accord entre les parties concernées sont essentiels. Par exemple, l'interface entre l'installateur solaire et l'étancheur doit être

clairement réglementée. Urs Meinen explique : « La sous-structure doit être installée par un spécialiste de l'étanchéité » de manière à protéger le revêtement du toit. Les modules sont installés par l'installateur solaire, tandis que l'ensemencement du toit doit être effectué par le jardinier. Une mauvaise graine peut bouleverser tout le concept ».

Pour qu'un toit vert énergétique apporte les avantages énergétiques et écologiques escomptés, une planification, une coordination et une mise en œuvre minutieuses sont donc indispensables. Ceux qui font les efforts nécessaires peuvent espérer à long terme un toit plat durable. Le nombre moyen de jours chauds par an continuera d'augmenter en Suisse. C'est pourquoi une bonne protection thermique, écologiquement acceptable, par exemple sous la forme d'un toit vert, devient de plus en plus importante aussi bien pour les bâtiments neufs que ceux existants. L'« électrification » prévue des transports et l'évolution incertaine des tarifs de l'électricité devraient rendre l'énergie solaire autoproduite encore plus attrayante à l'avenir. Il semble donc judicieux de combiner les avantages d'un toit vert et ceux de la production photovoltaïque à long terme. ▲

Des informations sont disponibles sur le site web de l'Asve : www.sfg-gruen.ch

Le toit vert énergétique combine les avantages d'un système photovoltaïque avec ceux d'un toit vert. Bon à savoir :

- Depuis janvier 2018, il est permis de consommer sa propre électricité solaire dans le bâtiment ou la zone (mise en commun pour consommation propre). Cela signifie que l'électricité peut être utilisée sur place au lieu d'être injectée dans le réseau public à des tarifs plutôt dérisoires.
- En raison de la chute spectaculaire du prix des modules solaires, même les systèmes relativement petits sont rentables. L'électricité peut être utilisée, par exemple, pour faire fonctionner une pompe à chaleur ou pour charger la batterie d'un véhicule.
- La toiture végétalisée retient une partie de l'eau de pluie et lui permet de s'évaporer. Cela permet de réduire les pics de débit dans le réseau d'égouts et d'assurer un climat plus agréable.
- Le toit vert réduit la quantité de chaleur entrant dans le bâtiment, ce qui améliore le climat intérieur, surtout pendant la saison chaude.
- Si le toit est végétalisé par des professionnels, la durée de vie de l'étanchéité du toit augmente. Cela signifie que le revêtement est moins sollicité, car le substrat et la végétation empêchent les fluctuations de température extrêmes.
- Les plantes et les pollinisateurs profitent d'un habitat supplémentaire.

VÉGÉTALISER LA TOITURE DE SON IMMEUBLE : QUELS BIENFAITS ?

© HEPIA / F. Pluchinotta

Toiture végétalisée située au cœur de Genève, sur le Pavillon I de la HES-SO Genève à proximité d'HEPIA.

Les toitures végétalisées doivent s'adapter aux spécificités régionales et répondre aux nombreux défis liés aux constructions durables. C'est selon cette perspective que la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA) conduit différents projets avec des partenaires professionnels et institutionnels. Ewa Renaud, adjointe scientifique à HEPIA et biologiste, répond à nos questions.

VÉRONIQUE STEIN

Les équipes de recherche d'HEPIA sont parties du constat que les toitures végétalisées genevoises présentent des bénéfices pour autant qu'on les aménage correctement. Qu'en est-il ?

En effet, il convient d'être très vigilant ! Au cours d'un premier projet de recherche, nous avons effectué un diagnostic selon divers critères (biodiversité, thermie, substrat, hydrologie) d'une trentaine de toitures végétalisées dans le canton de Genève. Cet inventaire a montré que de nombreuses espèces, dont certaines menacées et inscrites sur la Liste rouge, se trouvent sur ces toitures. Ces dernières jouent un rôle de refuge pour la biodiversité en milieu urbain sous certaines conditions : la présence d'un substrat profond (+ de 12 cm) avec des épaisseurs et structures variables ; une végétation indigène aux strates diversifiées ; un entretien – surtout les deux premières années – qui permet de surveiller la croissance des espèces envahissantes.

Suite à ce premier projet, vous vous êtes intéressés aux mélanges de graines et aux substrats recyclés que vous avez testés sur l'espace de toitures végétalisées situé au Centre de Formation Professionnelle nature et environnement (CFPne) de Lullier. À quelles conclusions êtes-vous parvenus ?

Nous avons expérimenté deux mélanges de graines indigènes pour établir les assemblages les plus favorables à la biodiversité, notamment aux abeilles (projet « SEED »). Divers types de substrats ont également été testés pour trouver une alternative à ceux utilisés couramment et qui comprennent des matériaux non durables, comme les roches volcaniques. Nous les avons remplacés par des substrats intégrant du béton recyclé, des résidus de céramique sanitaire ou de la moraine. Les observations ont montré que des végétaux indigènes prenaient racine et des abeilles terricoles venaient nicher, trouvant ainsi le gite et le couvert. Cela nous a permis d'identifier les conditions nécessaires pour reconstituer des écosystèmes locaux. Nous continuons à suivre de près ces évolutions, en particulier celle de la flore (projet « Montoit »), et ce, également sur des toitures végétalisées en Ville de Genève.

Espace toitures végétalisées au CFPne à Lullier – 1'200 m² de plain-pied destinés aussi bien aux professionnels qu'au grand public.

© HEPIA / E. Amos

Sur quelle thématique travaillez-vous actuellement ?

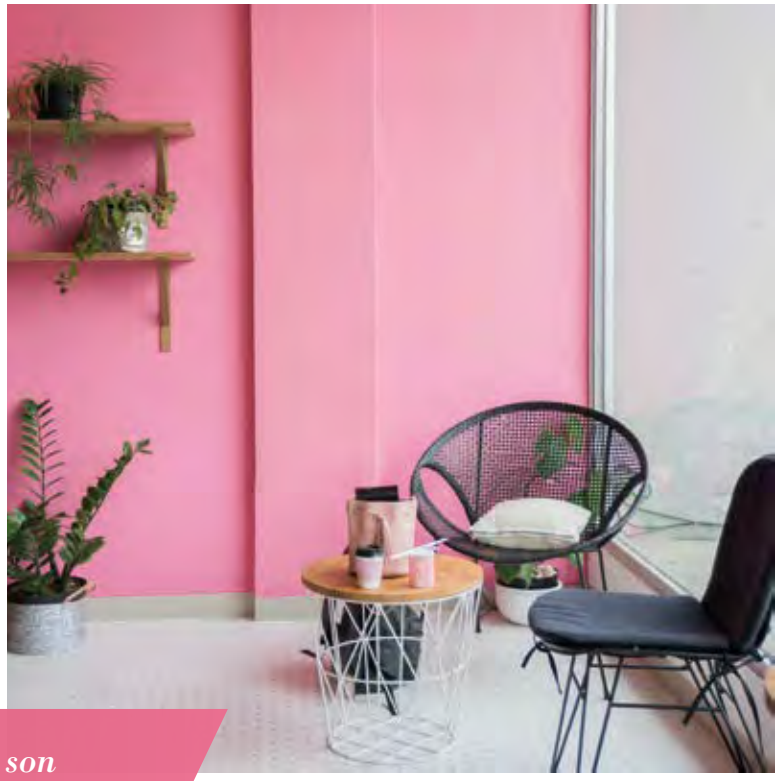
Un nouveau projet est en cours, en collaboration avec les SIG, qui porte sur la combinaison modules solaires et végétalisation. Comme on le sait, les panneaux surchauffent en été, ce qui fait baisser leur productivité. Des études antérieures ont démontré qu'en présence de végétaux, la production d'énergie pouvait augmenter. Pour répondre au contexte local et à l'évolution des technologies, nous aimerions quantifier précisément cette plus-value énergétique, ainsi que les avantages en termes de biodiversité et de microclimat. Plusieurs groupes de recherche travaillent sur ce thème à HEPIA. De plus, d'autres projets – par exemple sur le bâtiment des HUG ou sur la HES à Batelle – sont en cours dans le domaine de l'amélioration de la biodiversité.

Quelles sont les incitations financières existantes à Genève ?

En cas de végétalisation des toitures et selon certains critères, en particulier l'épaisseur du substrat, les propriétaires peuvent prétendre à des abattements substantiels de la taxe unique de raccordement (TUR) pour la composante « eaux pluviales ». En outre, s'ils démontrent un réel apport pour la biodiversité, des projets évalués au cas par cas sont soutenus par l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). ▲

PEINTURE ET DÉCORATION

UN ROYAUME POLYCHROME POINTU



Pour modifier les perceptions des volumes de son intérieur et gagner en personnalité, cap sur la peinture. Outre ses effets trompe-l'œil sur les murs, la couleur va insuffler style et optimisme.

FLORENCE SCHMIDT

« LE QUOTIDIEN PEUT SE VOIR TRANSFORMÉ PAR LA MAGIE DES COULEURS COMME UNE THÉRAPIE. »

Depuis le confinement, chacun rêve d'apporter un nouveau souffle esthétique et joyeux à son habitation. Que l'on souhaite personnaliser un bien fraîchement acquis ou un appartement qui fait grise mine, la couleur est l'une des clés d'une décoration réussie. À la place des sempiternels murs blancs façon hôpital, on mise sur un vivifiant jaune moutarde dans sa cuisine ou un stimulant orange terracotta dans son bureau. Les inspirations ? La designer India Mahdavi – la *Queen of Color* – qui a fait des pigmentations sa signature avec le restaurant Sketch tout rose poudré à Londres, ou le salon de thé Ladurée en total look vert pistache à Genève. Quant au décorateur parisien Jacques Garcia (il a notamment réalisé l'hôtel la Réserve), qui tapisse les hôtels de rouge impérial ou de noir charbon théâtral, pour lui, un seul mot d'ordre : « Ne craignez pas le mauvais goût, Il peut devenir le bon goût de demain ! »

Thérapie Pantone

En coloris, tout est permis. Reste que les codes confortent certains choix intrépides. Référence mondiale en termes de colorimétrie, l'institut Pantone et son panel de chasseurs coloristes donnent chaque année le « la » en termes de mode, de design industriel ou d'architecture d'intérieur. Le *classic blue*, un bleu crépuscule profond mais apaisant a ainsi été élu couleur 2020. Son élégance puissante inspire la sérénité et permet de ralentir la tension nerveuse. Une couleur toute désignée pour un séjour ou une chambre à coucher. Un arc-en-ciel de *it-colors* aux différentes vertus s'affiche dans les appartements chics, puis sur les *feeds instagram*. Le vert forêt ou le néo-mint plutôt turquoise, qui symbolisent le *green power* et l'harmonie revitalisante. L'orange corail qui stimule la créativité. Le jaune moutarde vivifiant, qui apporte enthousiasme et créativité. Le tendre rose poudré qui poétise les chambres en encourageant le sommeil. Raffiné, le gris-glacé aux mille nuances a le pouvoir d'apaiser. Et enfin le noir charbon avec ses faux airs dramatiques, suscite le mystère luxueux et osé. Dans ce nuancier tendance, le cultissime bleu canard fait aussi des émules. Imaginé par la décoratrice Sarah Lavoine, elle invite à oser la couleur dans son livre *Couleurs Sarah* (éditions du Chêne) : « Le quotidien peut se voir transformé par la magie des couleurs comme une thérapie. »

Color zoning

Si les couleurs insufflent des émotions, les possibilités qu'elles offrent pour transformer les espaces sont infinies. Elles ont le pouvoir d'égayer, d'illuminer, d'assombrir, de scénographier, de structurer des volumes ou d'accentuer des perspectives. Bien exploitées, elles produisent même des effets d'optique.

À l'instar du *color zoning,* une des techniques de peinture très en vogue en ce moment qui consiste à créer une zone visuellement démarquée pour définir une fonction. Par exemple, en peignant le mur de la tête de lit avec une couleur différenciée. Cette zone contrastée joue ainsi les têtes de lit stylisées. Le *color zoning* peut s'appliquer en ton sur ton, ou avec des couleurs complémentaires pour mettre en valeur un usage : le mur du coin repas d'une cuisine, un espace bureau dans une chambre, une zone lecture dans un séjour, ou encore une chambre partagée par deux enfants.

Lignes de fuite et profondeurs

S'il y a une quête que tous les architectes d'intérieurs poursuivent c'est celle du gain d'espace. « Pour donner l'illusion d'un espace plus vaste, il suffit de peindre le plus grand mur dans une teinte clair et appliquer une tonalité sombre sur les autres cloisons d'une pièce, explique Martin La Roche, décorateur genevois d'origine parisienne. Résultat ? La perspective de la pièce se verra métamorphosée vers plus de profondeur. » Une autre facétie géométrique consiste à peindre deux bandes horizontales de couleur vive sur deux murs qui se font face. Une ligne de fuite apparaîtra ainsi et transformera la vision de l'espace. Enfin, pour agrandir visuellement une petite pièce, tout l'art consiste à peindre les murs à mi-hauteur en privilégiant une couleur claire pour la partie basse, et une couleur plus foncée pour la partie haute.

Trompe-l'œil en relief

Pour donner du style à un appartement et l'agrandir, les professionnels proposent souvent d'instiller des touches de peinture soutenues sur les boiseries, les moulures, les plaintes, l'encadrement et les portes, les niches, ou les fonds de bibliothèques. Ces accents mis sur ces volumes structureront et rythmeront l'espace. « Face à un couloir trop étroit ou une pièce toute en longueur, l'illusion naîtra sur un mur plus foncé, tout au fond de la perspective de la pièce, conseille Martin La Roche. En conservant les cloisons de chaque côté en clair, on cassera la profondeur et cela élargira visuellement la pièce. » Que faire enfin face au pire, un intérieur bas de plafond ? La parade consiste à déborder de 15 centimètres la couleur claire du plafond sur le haut des murs foncés pour repousser visuellement le plafond. Le décorateur Martin La Roche s'enthousiasme : « La seule règle c'est d'oser ! Les gens ont peur de la faute de goût ou de l'effet rapetissant de la couleur. Mon credo est : ce que l'on craint de perdre en espace, on le gagne en personnalité ! » ▲

UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2020 INÉDITE PAR VOIE CIRCULAIRE

Les incertitudes sanitaires et les difficultés à tenir physiquement une Assemblée générale 2020 ont conduit, à contre cœur, le Comité de la CGI à décider de faire usage de l'article 6a al.1 de l'Ordonnance 2 COVID qui permet l'organisation d'une Assemblée générale par voie circulaire.

Christophe Aumeunier

L'Assemblée générale de la CGI ainsi que celle des sections des propriétaires de villa et d'appartement se dérouleront donc cette année par voie circulaire. Un courrier sera adressé aux membres d'ici le 25 juin 2020.

Vous trouverez dans votre enveloppe l'ensemble des documents et des informations dont vous aurez besoin pour voter :

- le rapport annuel complet
- le rapport du trésorier
- les présentations des élections statutaires
- le bulletin de vote.

Pour voter, il vous suffira de nous retourner le bulletin de vote joint au courrier, dûment rempli et signé, par voie postale à : CGI – Case postale 3344 – 1211 Genève 3.

Nous vous remercions d'avance de veiller à respecter le délai de réponse. Les bulletins reçus au-delà du 3 juillet 2020 ne seront pas pris en considération.

Voici d'ores et déjà l'ordre du jour de l'Assemblée générale 2020 :

1. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale du 23 mai 2019
2. Rapport du trésorier sur les comptes et budget 2020
3. Rapport des vérificateurs aux comptes
4. Rapport d'activité
5. Élections statutaires
6. Élection des vérificateurs aux comptes

Nous espérons vous retrouver rapidement dans des conditions proches de la normale et ferons tout notre possible pour organiser une manifestion conviviale dès que la situation le permettra. ▲

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 (0)22 797 17 37 • Fax +41 (0)22 797 17 57 • info@melcarne.ch • www.melcarne.ch

RÉVÉLEZ VOTRE JARDIN AVEC MINT GARDENS

Architecte paysagiste au service des particuliers et des entreprises en Suisse et à l'étranger, Marion Festal allie ressources esthétiques et valeurs scientifiques pour dessiner des théâtres de verdure d'exception. À la tête du bureau Mint Gardens basé à Genève, elle propose de révéler le potentiel de votre jardin ou de votre terrasse, en accord intime avec vos aspirations et votre style de vie.

« Avec l'expérience du confinement, en revenir aux fondamentaux et reconsidérer son espace extérieur comme une partie de la maison revêt une importance d'autant plus particulière », observe Marion Festal qui, après avoir cultivé l'amour de son métier jusqu'en Chine et exercé dans des agences parisiennes et genevoises renommées, a fondé Mint Gardens à Genève, en 2015. Créer ou réinventer un jardin ou une terrasse à votre image, mettre l'œuvre au vert au diapason de vos aspirations, de vos goûts et de votre style de vie, tel est l'esprit du sur-mesure de cette professionnelle passionnée qui conjugue l'art et le savoir scientifique du monde végétal pour exalter le génie de la nature au fil des saisons.

Élégance épanouie

« Mes premiers souvenirs de jardins remontent à l'enfance, lorsque j'accompagnais ma grand-mère dans le magnifique domaine de son manoir. » L'expérience est devenue une passion doublée de compétences affûtées et d'une sensibilité toute en délicatesse. La fascination trouve son ancrage dans l'univers privilégié de Mint Gardens, inspiré de l'art des jardins anglais où les lignes construites et épurées viennent à la rencontre d'une végétation libre, épanouie, poétique et colorée. « Dédiées aux plaisirs des sens, à l'émotion, à l'harmonie intérieure, les scénographies que nous concevons sont ainsi vivantes, chaleureuses, élégantes. »
Attaché au respect de l'esprit du lieu, attentif à ménager un lien fluide avec l'intérieur de la maison, chaque projet intègre toutes les composantes du vocabulaire du jardin. Le végétal soigneusement choisi pour être harmonieux en toute saison s'associe au dessin des formes, au tracé des cheminements entre les différents espaces et à une approche très étudiée de l'éclairage. Mint Gardens guide sa clientèle dans l'acquisition de mobilier et propose également une conception sur-mesure notamment de bacs, portails, pergolas ou abris. Marion Festal se fait un point d'honneur à collaborer avec des partenaires locaux, parmi lesquels des pépiniéristes, ferronniers ou fournisseurs de pierres.

La qualité d'écoute, base de chaque projet

« L'échange avec le client est fondamental, l'écoute permet de dévoiler des désirs parfois inconscients et d'anticiper les besoins futurs. » Si le secret d'un espace intérieur accueillant passe aussi par un extérieur inspirant, la clé en est également offerte aux entreprises qui, soucieuses du bien-être de leur personnel, font également de leur œuvre végétale une ambassadrice de leur image de marque. Enfin, ne l'oublions pas, une ouverture privative enchantée sur l'extérieur constitue un gage de valorisation de votre bien immobilier.

Viviane Scaramiglia

MINT GARDENS
JARDINS ET TERRASSES D'EXCEPTION

Mint Gardens
Rue de la Faucille 7
1201 Genève
www.mintgardens.ch
contact@mintgardens.ch

JURISPRUDENCES RÉCENTES

Géraldine Schmidt

MOTIVATION DE L'AVIS DE FIXATION DU LOYER INITIAL PAS NÉCESSAIRE EN CAS DE PREMIÈRE LOCATION – ARRÊT DU TRIBUNAL FÉDÉRAL N°4A_451/2019 DU 21 AVRIL 2020

En date du 21 avril 2020, le Tribunal fédéral s'est prononcé sur la question relative à la motivation de l'avis de fixation du loyer initial en cas de premières locations.

Dans cet arrêt, un appartement de cinq pièces à Versoix est acquis par des bailleurs à l'automne 2009. Au printemps 2010, des travaux importants d'un montant supérieur à CHF 175'000.– sont effectués. L'appartement a été mis en location en juillet 2010. Le bail prévoyait un loyer annuel de CHF 54'000.–, charges non comprises. Lors de la mise en location, les bailleurs ont remis aux locataires un avis de fixation du loyer initial, lequel indiquait qu'il s'agissait d'un « nouvel objet », et qui ne mentionnait rien dans les rubriques « ancien locataire » et « motifs précis des prétentions ci-dessus ».

En septembre 2016, les locataires ont saisi la juridiction des baux et loyers d'une action en fixation du loyer initial, demandant que le loyer soit fixé à CHF 16'815.– par an, en lieu et place des CHF 54'000.– initialement convenus entre les parties, au motif que l'avis de fixation du loyer initial, dans la mesure où il n'était pas motivé et, selon eux, peu clair, était nul.

Le Tribunal des baux et loyers a partiellement admis la demande, il a fixé le loyer à CHF 39'120.– et condamné les bailleurs à restituer le trop-perçu de loyer, soit la somme de CHF 102'300.– avec intérêts à 5% par an dès le 22 décembre 2013.

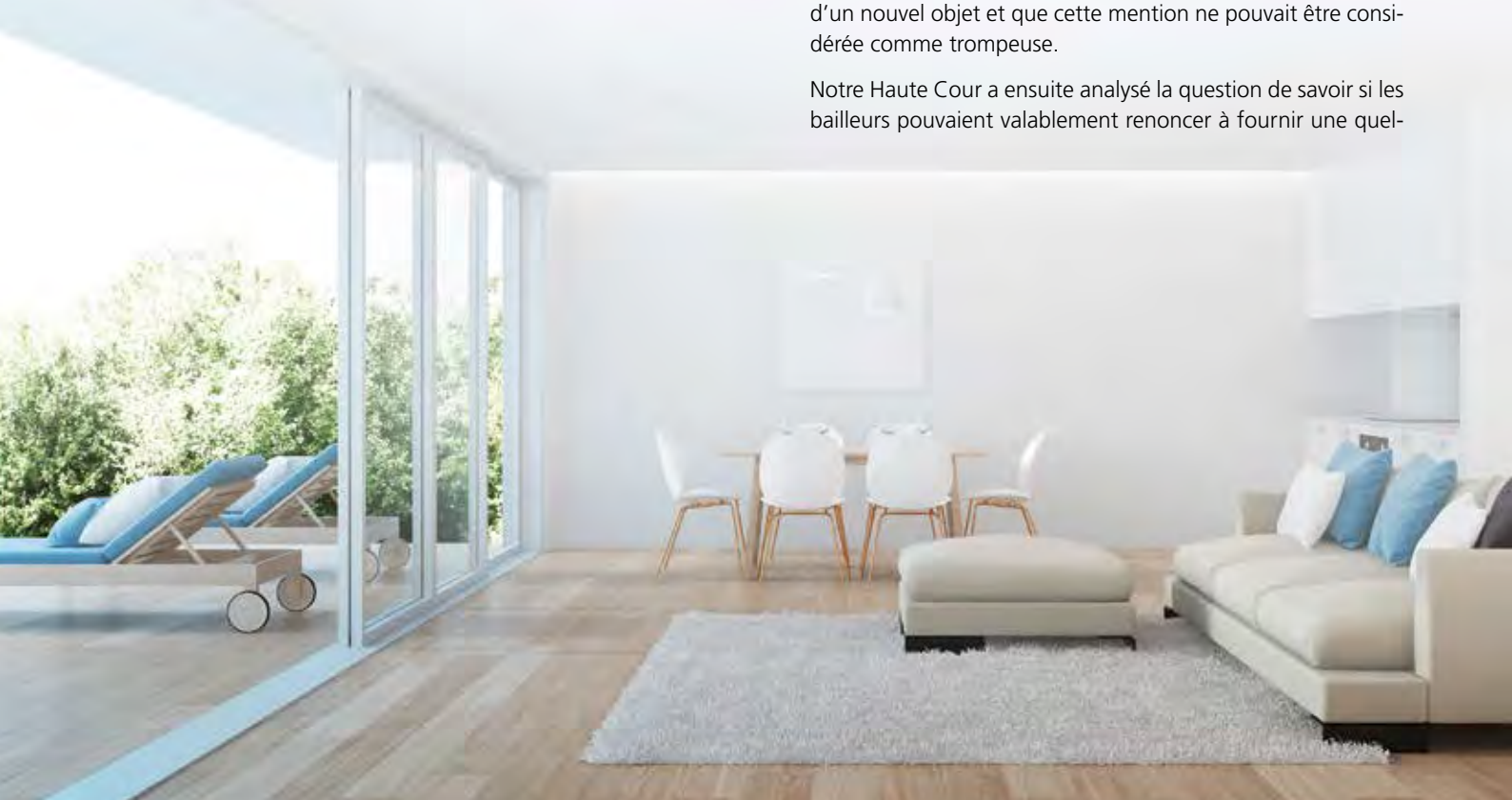
Il est rappelé qu'en cas de nouvelle location, le bailleur est tenu d'informer le locataire, du loyer qu'il percevait du précédent locataire du même logement. Cette information doit être communiquée au moyen de l'avis de fixation du loyer initial. Si cette communication n'est pas faite correctement, différée de plus de trente jours après la délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le contrat est nul quant au montant du loyer. Dans ces cas, le locataire peut saisir les juridictions des baux et loyers en vue de faire fixer le loyer par un juge.

La Cour de Justice a toutefois cassé le jugement du Tribunal des baux et loyers, en se fondant notamment sur un article du Professeur Bohnet, et estimant qu'en cas de maintien ou de baisse du loyer par rapport au précédent loyer, il n'était pas nécessaire de motiver les prétentions sur l'avis de fixation du loyer.

Contre cet arrêt, les locataires saisissent le Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral est fort heureusement arrivé à la même conclusion que la Cour de Justice. Il a précisé que des travaux d'entretien ou de rénovation, même importants, ne suffisaient pas à considérer que le bien était un nouveau bien (sauf s'il s'agit de transformations qui modifient notablement la surface du logement), mais que, dans la mesure où c'était la première fois que le bien était loué, il s'agissait effectivement d'un nouvel objet et que cette mention ne pouvait être considérée comme trompeuse.

Notre Haute Cour a ensuite analysé la question de savoir si les bailleurs pouvaient valablement renoncer à fournir une quel-



conque indication sous la rubrique des motifs dès lors qu'il s'agissait d'une première location.

Sur ce point, le Tribunal fédéral a indiqué, en se fondant lui aussi sur l'article récent du Professeur Bohnet, que « une motivation n'est exigée qu'en présence d'une majoration de loyer et que, si le loyer n'est pas majoré, la formule est valable aussi lorsque le bailleur n'y indique pas les critères ou autres éléments qui ont déterminé le loyer demeurant inchangé. (…) L'analyse de cet auteur est convaincante et elle mérite d'être approuvée. Les articles 269b al.1 et 269d al.2 let.b CO exigent en effet une motivation d'une majoration de loyer dans la formule officielle ; ils n'exigent en revanche pas l'indication des bases de fixation d'un loyer qui n'est pas majoré » (consid. 9, page 5).

Il n'existe ainsi aucune majoration de loyer lors d'une première location et l'article 270 al. 2 CO n'exige par conséquent pas que le loyer fixé pour la première fois soit d'une quelconque manière motivé dans la formule officielle. Ainsi, en cas de première location, un avis de fixation du loyer initial doit être remis aux locataires et il sera considéré comme valable, quoique dépourvu de motivation.

Par son analyse, le Tribunal fédéral a dès lors confirmé que, même s'il ne s'agit pas d'une première location, la motivation n'est nécessaire qu'en cas de hausse de loyer. Autrement dit lorsque le loyer est inchangé ou qu'il a baissé, aucune motivation n'est requise. Il s'agit donc d'une excellente nouvelle. ▲

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

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES

Anne Hiltpold

MODIFICATION DE L'OBLF – CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

En date du 29 avril 2020, le Conseil fédéral a apporté une modification de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF), prévoyant en substance que le bailleur peut répercuter les coûts liés à un contrat de performance énergétique sur les frais accessoires facturés aux locataires.

Un nouvel article 6c a été introduit, avec le contenu suivant:

1 *Il y a contrat de performance énergétique lorsqu'un prestataire s'engage, contre rémunération, à réduire la consommation d'énergie d'un immeuble par des mesures d'économie d'énergie appropriées.*

2 *Sont notamment considérées comme des mesures d'économie d'énergie en vertu de l'al. 1 :*
   a. *l'optimisation du fonctionnement des installations de chauffage, de ventilation et de climatisation et de l'automatisation des bâtiments ;*
   b. *l'instruction et le conseil à l'intention des habitants ;*
   c. *le remplacement d'équipements, d'installations et de sources lumineuses ;*
   d. *l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.*

3 *Le bailleur peut facturer au titre de frais accessoires les coûts liés à un contrat de performance énergétique pendant 10 ans au plus.*

4 *Le montant facturé annuellement ne peut être supérieur aux économies de coûts énergétiques que le locataire a réalisées grâce au contrat de performance énergétique pendant la période de décompte correspondante.*

5 *Les conditions météorologiques sont prises en considération dans le calcul de l'économie réalisée.*

6 *Les aides versées à des fins d'amélioration énergétique sont déduites du montant visé à l'al. 4 à raison de la part correspondant à une année moyennant une répartition uniforme sur toute la durée du contrat de performance énergétique.*

L'idée qui a conduit à cette modification était d'inciter les bailleurs à conclure de tels contrats en vue de réduire la consommation énergétique de leur immeuble, tout en pouvant répercuter les coûts sur les locataires, pour lesquels l'opération serait neutre, puisqu'ils ne paieraient qu'à hauteur de l'économie réalisée.

Cette modification de l'OBLF a donné lieu à deux consultations et une réunion des milieux intéressés, à laquelle nous avons participé. Si nous étions favorables sur le principe au premier projet, nous ne l'étions plus lors de la consultation sur le deuxième projet, qui est celui qui a finalement été retenu.

Nous relevons que quand bien même l'objectif est louable, la notion de coût n'est pas clairement précisée (contrairement aux mesures d'économie d'énergie, qui font l'objet d'une description). De plus, la facturation de ce coût est limitée à 10 ans, alors même que le locataire pourrait bénéficier d'économies sur une plus longue durée. Enfin, il est question de tenir compte des conditions météorologiques dans le calcul de l'économie, ce qui nous semble être source de complications, voire de conflits, sans que le comportement des locataires puisse être aussi pris en considération.

D'après le rapport explicatif, l'introduction de ces nouveaux frais accessoires pour les baux en cours devra faire l'objet d'une notification sur formule officielle, dans le respect du délai de 10 jours avant le début du délai de résiliation, ce qui nous semble également problématique, notamment pour des baux dont l'échéance est lointaine.

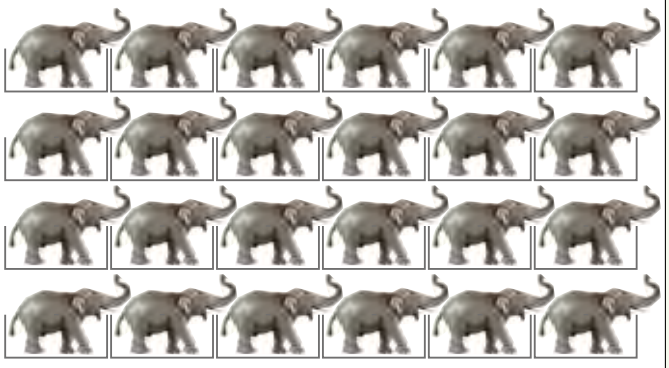
Nous regrettons que nos remarques n'aient pas été prises en considération et nous verrons à l'avenir si l'introduction de tels frais accessoires pose réellement problème ou non. ▲

AGENDA 2020

07 septembre 2020	Module de formation juridique 1	PPE
15 septembre 2020	Séminaire immobilier	Gérance
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
2 novembre 2020	Module de formation juridique 5	Loyer
16 novembre 2020	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée

Renseignements et inscriptions : *www.cgiconseils.ch*

le stockage en grand



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

FIRST HOME
IMMOBILIER
Votre agence à Genève

Propriétaires souhaitant vendre
ou futurs propriétaires
à la recherche du bien de vos rêves,
contactez-nous sur :

info@firsthome.ch
022 850 90 90
www.firsthome.ch

Place des Philosophes 14 - 1205 Genève

Suivez-nous sur :

Retrouvez tous nos conseils pratiques et les dernières actualités immobilières sur

www.cgionline.ch