

immoscope

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

— MAGAZINE 161 DÉCEMBRE 2020

Les bâtiments historiques de Genève

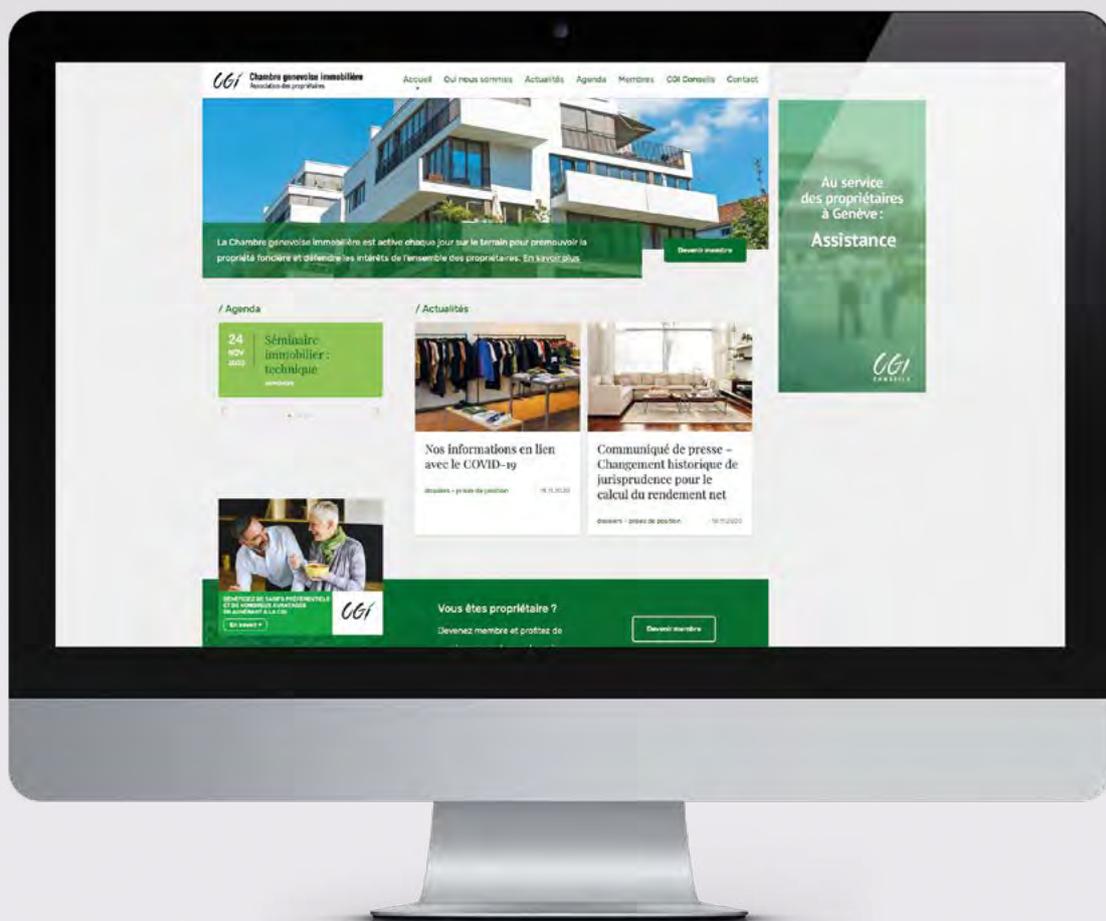
LA CATHÉDRALE SAINT-PIERRE

LOYERS ET COVID-19:
UN NOUVEL ACCORD

CALCUL DU
RENDEMENT NET

UGI 100 ANS
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

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





Editorial

Propriétaires à nouveau solidaires

Un protocole d'accord avait été mis en place pour la répartition de la prise en charge de certains loyers commerciaux pour les mois de mars à juin 2020. Dès l'annonce de fermeture des commerces genevois par le Conseil d'État le 1^{er} novembre 2020, la CGI et l'ASLOCA ont immédiatement interpellé le Conseil d'État pour tenter de venir en aide aux petits indépendants, commerçants et entreprises déjà touchés par huit mois de crise.

Des échanges ont eu lieu à l'invitation de M^{me} Nathalie Fontanet, Conseillère d'État en charge du département de l'économie, qui a notamment pu confirmer une aide financière envisageable de l'État de Genève à hauteur de 15 millions. C'est grâce à cet élément essentiel que l'USPI Genève, la CGI et l'ASLOCA ont trouvé un accord dans un esprit qui favorise la solidarité entre bailleurs et locataires, avec l'indispensable aide de l'État. Il s'inspire des accords de ce printemps tout en allant bien plus loin au regard de la nécessité de soutenir les entreprises qui en ont besoin.

Moyennant un accord entre le bailleur et le locataire pour novembre puis, le cas échéant, pour décembre, le bailleur qui exonère en tout ou partie son locataire du paiement du loyer est lui-même dédommagé par l'État à raison de 50 % de l'exonération de loyer accordée.

Le détail de cette opération et ses éléments de mise en œuvre font l'objet d'un article dans le présent numéro d'Immoscope.

L'USPI Genève, la Chambre genevoise immobilière et l'ASLOCA Genève remercient le Conseil d'État qui a accepté le plan d'aide aux paiements des loyers qu'elles ont mis au point de manière ambitieuse mais indispensable. La CGI réitère aussi ses remerciements à tous les propriétaires, les collaborateurs de régie et les locataires qui contribuent de manière constructive à surmonter cette crise dans un intérêt commun, que ce soit dans le cadre de cet accord ou en dehors de celui-ci.

Malgré les circonstances difficiles que vit Genève au moment de mettre sous presse, je vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année empreintes d'espoir et de solidarité.

CHRISTOPHE AUMEUNIER

Secrétaire général

Photo de couverture: Magali Girardin

sommaire

- 02** LA CATHÉDRALE SAINT-PIERRE
- 08** COMITÉ DE LA CHAMBRE : QUI SONT SES MEMBRES ?
- 11** VENDRE UN BIEN POUR EN ACHETER UN AUTRE
- 13** AIDE AUX LOCATAIRES DE LOCAUX COMMERCIAUX
- 14** CALCUL DU RENDEMENT NET
- 16** DE LA COULEUR DANS SA SALLE DE BAIN
- 18** LE CARÉ, UN LIEU DE VIE
- 20** DÉCLARATION FISCALE 2020
- 21** MODIFICATIONS LÉGISLATIVES
- 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 Hiltbold et Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité : Bénédicte Guillot

Conception graphique : Alternative communication, Genève

Impression : Atar Roto Presse SA, Genève

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

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

Les bâtiments historiques de Genève

LA CATHÉDRALE SAINT-PIERRE

Le cœur de la vieille ville a très tôt été occupé par des édifices à vocation religieuse qui s'y sont succédé au cours des siècles. Avec ses deux tours carrées qui enserment sa flèche néo-gothique rajoutée au XIX^e siècle, la cathédrale Saint-Pierre domine fièrement la cité.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

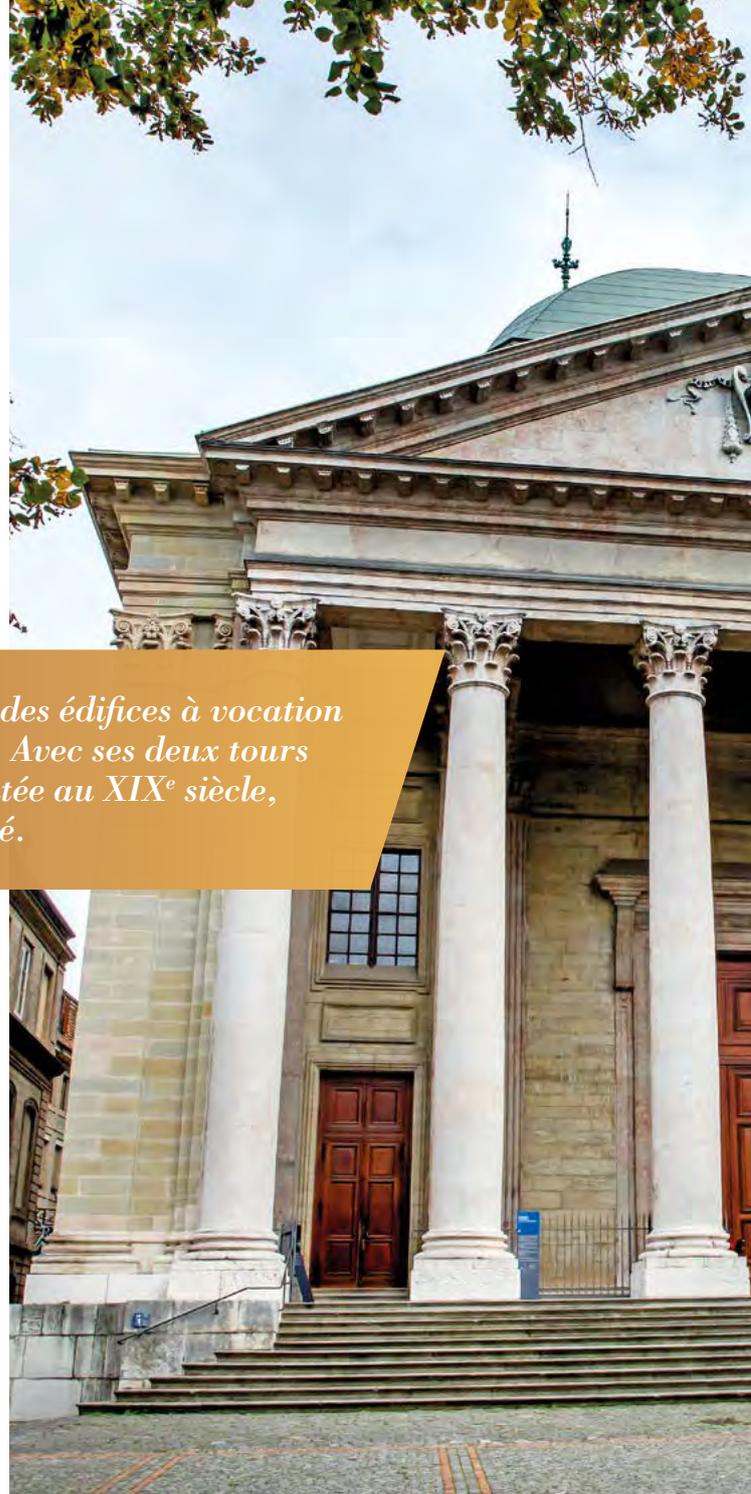
Les travaux de construction de la première église sur la colline où se situe l'actuelle cathédrale remontent au IV^e siècle. Une cathédrale voit tout d'abord le jour au nord du terre-plein. Les travaux durent de l'an 350 à 375. Aux alentours de 390, un deuxième édifice est bâti au sud. Un incendie détruit la cité en 500, mais cela ne rebute pas les Genevois qui se lancent dans la reconstruction d'une cathédrale entre 550 et 600.

Vers l'an 1000, une nouvelle cathédrale est érigée sur l'emplacement de précédentes églises et, 160 ans plus tard, Arducius de Faucigny, évêque de Genève, procède à la construction de la cathédrale telle qu'on la connaît aujourd'hui dans ses grandes lignes. Des améliorations et extensions interviennent ensuite en raison de détériorations intervenues entre le XII^e et le XV^e siècle.

« AUJOURD'HUI, EN DEHORS DE SA VOCATION RELIGIEUSE, C'EST DANS LA CATHÉDRALE QUE LES AUTORITÉS DU CANTON ET LES MAGISTRATS DU POUVOIR JUDICIAIRE PRÊTENT SERMENT À L'OCCASION DE LEUR ÉLECTION. »

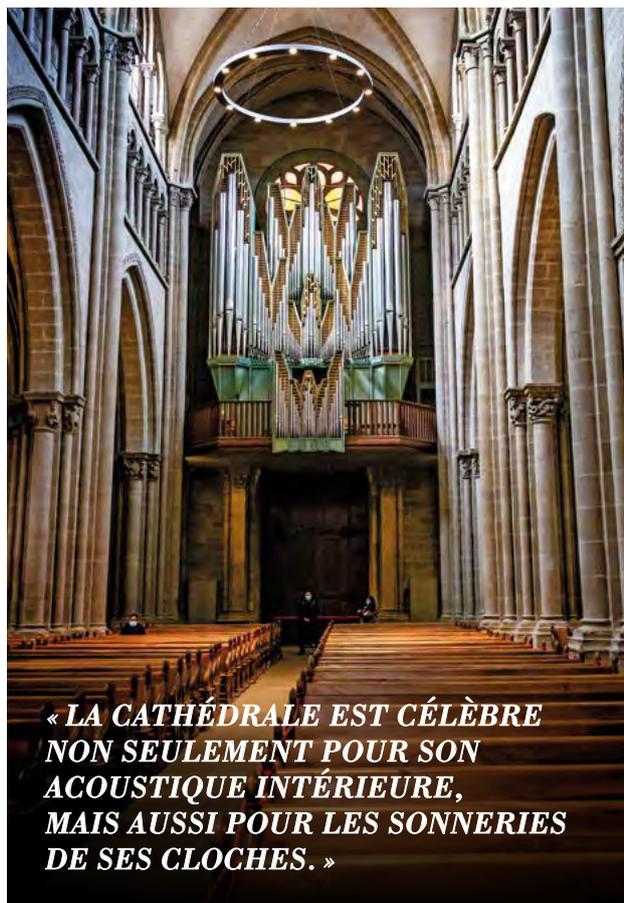
Quand Genève bascule vers le protestantisme

D'abord dédiée à la messe catholique en tant que cathédrale de l'évêque de Genève, l'édifice bascula définitivement dans le rôle de temple protestant en 1536. À l'issue de la Réforme et à l'instigation de Guillaume Farel, le réformateur français Jean Calvin, alors réfugié à Bâle, arrive à Genève; les habitants adhèrent à ses règles politiques et religieuses.



Dès lors, la cathédrale voit son aménagement intérieur fortement adapté aux idées de Calvin. Sur ses ordres, la chaire est déplacée au milieu de l'assemblée des croyants et les signes ostensibles de la foi catholique, de même que l'orgue, sont démantelés. Les tuyaux de l'instrument de musique sont fondus pour la réalisation de vases et de coupes pour la communion ou de couverts pour l'hôpital.

Aujourd'hui, en dehors de sa vocation religieuse, c'est dans la cathédrale que les autorités du canton et les magistrats du pouvoir judiciaire prêtent serment à l'occasion de leur élection.



**« LA CATHÉDRALE EST CÉLÈBRE
NON SEULEMENT POUR SON
ACOUSTIQUE INTÉRIEURE,
MAIS AUSSI POUR LES SONNERIES
DE SES CLOCHES. »**

Pour accéder au Saint des saints

Pour admirer l'orgue situé au-dessus de la porte principale de la cathédrale, il faut emprunter un impressionnant escalier et traverser le parvis et le portique néo-classique ajouté au XVIII^e siècle. C'est depuis lors que l'entrée du bâtiment est agrémentée de six majestueuses colonnes surmontées de chapiteaux de style gréco-romain. Celles-ci sont érigées de 1752 à 1756 sous la conduite de l'architecte Benedetto Alfieri pour renforcer la façade ouest de l'église qui menaçait de s'effondrer. Des arcs-boutants sont aussi construits pour étayer la nef.

swiss made  **GINDRAUX**
Fenêtres®

FENÊTRES & PORTES
Bois • Bois-Métal • PVC • PVC-Alu

*« Entreprise familiale depuis 1907,
... Bien plus qu'une fenêtre »*

Votre spécialiste genevois de la fenêtre sur mesure
Fabrication et pose par nos soins  Suisse

Devis sans engagement

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

La cathédrale est célèbre non seulement pour son acoustique intérieure, mais aussi pour les sonneries de ses cloches.

Au total, ses deux tours n'en comptent pas moins de 45, qui sonnent l'heure et les quarts d'heure, de quoi se faire rappeler aux bons souvenirs des Genevois et des visiteurs de la vieille ville. La plus connue est *La Clémence*, en raison de sa taille (plus de 6 mètres de diamètre) et de son poids (plus de 6 tonnes). Elle se trouve dans la tour nord, aux côtés de *La Bellerive*. Cette dernière sonne avec quatre des six autres cloches situées dans la tour sud pour appeler les Genevois à venir se recueillir à la cathédrale le samedi soir et le dimanche matin.

« DU HAUT DES TOURS DE LA CATHÉDRALE, ON BÉNÉFICIE D'UNE VUE IMPRENABLE SUR L'ENSEMBLE DE LA VILLE, SUR LE JET D'EAU ET LES MONTAGNES ENVIRONNANTES. »



Un panorama unique sur toute la ville

Du haut des tours de la cathédrale, on bénéficie d'une vue imprenable sur l'ensemble de la ville, sur le jet d'eau et les montagnes environnantes. Les cloches du carillon sont installées entre les deux tours principales de l'édifice au départ de la flèche qui culmine à 71 m de hauteur par rapport au parvis. Un automate doté de doigts métalliques montés sur des tambours rotatifs interchangeable pilote un ingénieux mécanisme. Des tringles et câbles pilotent la frappe de marteaux contre les 16 cloches que constitue le carillon.

L'air du Cantique suisse est joué tous les jours du mois d'août et le *Cé qu'é lainô* revient journallement en décembre. Un clavier permet d'étoffer le spectre des mélodies produites par le carillon. Mais c'est aussi en grimpant les 157 marches d'un escalier en colimaçon que l'on accède à la salle du guet située dans la tour sud. ▲



SAMUEL BRÜCKNER, PRÉSIDENT DE LA FONDATION DES CLEFS DE ST-PIERRE

Avec la perte de son ancienne fonction d'église étatique et la séparation de l'Église et de l'État (ou plutôt la suppression du budget des cultes) en 1907, les églises doivent désormais assumer les coûts d'entretien et d'exploitation de leurs bâtiments. La Fondation des Clefs de St-Pierre a été créée en 1937 pour trouver des recettes permettant d'équilibrer ses comptes. C'est elle qui finance la restauration de la cathédrale.

« La plupart des travaux d'entretien visent actuellement à améliorer la sécurité et à mettre à jour les installations », souligne Samuel Brückner, président de la Fondation des Clefs de St-Pierre. « Mais nous avons la chance de pouvoir compter sur un collège d'experts qui nous accorde son aide dans le choix des meilleures solutions à apporter aux problèmes que nous rencontrons. »

Le dernier gros chantier de fouilles archéologiques réalisées sous la cathédrale s'est déroulé sous la houlette du canton et, pour l'instant, il a été convenu de ne pas aller plus loin dans leur extension, explique en substance Samuel Brückner, en raison d'interventions très invasives que cela nécessiterait. « Le travail qui nous incombe évolue en fonction des aléas financiers », note-t-il. ▲

*« NOUS AVONS LA CHANCE DE
POUVOIR COMPTER SUR UN
COLLÈGE D'EXPERTS QUI NOUS
ACCORDE SON AIDE DANS LE CHOIX
DES MEILLEURES SOLUTIONS À
APPORTER AUX PROBLÈMES QUE
NOUS RENCONTRONS. »*

Samuel Brückner



MELCARNE
Conseil & courtage en immobilier

Nous aidons à la création de valeur



OLIVIER CAIRUS, DIRECTEUR DE LA FONDATION DES CLÉS DE ST-PIERRE



**« IL FAUT FAIRE
PREUVE DE
BEAUCOUP
D'ENTREAGENT
ET DE
PATIENCE. »**

Olivier Cairus

En charge de la gestion du personnel, des finances, du budget, des travaux et des visites, Olivier Cairus est arrivé un peu par hasard à la direction de la Fondation. Il connaissait bien cet édifice qui a marqué son enfance, car il a vécu à son ombre dans sa jeunesse. Son père y a travaillé de nombreuses années. Il a postulé pour un emploi d'employé alors qu'il était au chômage et c'est finalement pour la mission de directeur qu'il fut engagé. « Il faut faire preuve de beaucoup d'entreagent et de patience, avoir la fibre sociale et être assez proche des questions ecclésiastiques. Cela implique un très fort engagement personnel », indique-t-il.

En plus des chantiers en cours, il a aussi été impliqué dans l'aménagement de la chapelle de Portugal, là où se trouvait précédemment, à l'extrême nord du transept, la chapelle Notre-Dame. On y découvre un mobilier moderne créé par l'architecte portugais Alvaro Siza, ainsi que d'anciennes traces de décors peints sur les murs datant du XIV^e et XV^e siècle. ▲

**« LES FUTURS CHANTIERS DE
RÉNOVATION VONT RÉVOLUTIONNER
LE CONFORT ACOUSTIQUE AU CŒUR
DE L'ÉGLISE. UN PROJET PRÉVOIT
D'INSTALLER DES ESTRADES AMOVIBLES
OFFRANT UNE RÉELLE AMÉLIORATION
POUR LES AUDITEURS. »**

Tiziano Borghini



TIZIANO BORGHINI, ARCHITECTE

Membre du bureau GM Architectes Associés, Tiziano Borghini est responsable des travaux qui se déroulent actuellement sur le site de la cathédrale. Il a hérité d'une situation dominée par plusieurs campagnes de fouilles archéologiques d'envergure entreprises sous la cathédrale durant plus de trois décennies. Ces fouilles ont été marquées par la découverte d'une tombe de l'époque allobrogiennne datant de l'ère préchrétienne et se sont achevées par d'importants aménagements. La dernière campagne de fouille archéologique réalisée entre 1996 et 2006 a porté sur une surface 1'060 mètres carrés. Le site ouvert au public s'étend ainsi sur 3'300 mètres carrés. Le parcours total qui lui est réservé porte sur une longueur de près de 400 mètres.

En 2008, ces travaux se sont vus honorés par une médaille octroyée par le Prix du Patrimoine culturel de l'Union Européenne dans la catégorie « conservation » en raison de leur importante valeur historico-culturelle dans le cadre de l'histoire européenne.

Parmi les autres aménagements qui ont été réalisés récemment, il faut aussi mentionner l'éclairage intérieur : il a été entièrement revu et de nouvelles couronnes lumineuses équipées de LED éclairent désormais le chœur, la nef et les allées latérales et centrale du bâtiment. Une commande permet de piloter individuellement toutes ces couronnes en fonction des conditions de luminosité des lieux.

Une passerelle métallique intérieure a par ailleurs été construite sous la flèche de la cathédrale durant l'hiver 2019 pour faciliter le passage et relier les tours nord et sud.

« Les futurs chantiers de rénovation vont révolutionner le confort acoustique au cœur de l'église. Un projet prévoit d'installer des estrades amovibles offrant une réelle amélioration pour les auditeurs », relève Tiziano Borghini. Les travaux de réhabilitation prévus sur le site des fouilles archéologiques devraient quant à eux se focaliser sur une amélioration de la qualité de la lumière avec le passage aux ampoules LED et sur le renforcement de la partie sécuritaire du site. Par ailleurs, le chauffage devra aussi subir une cure de jouvence pour améliorer le confort des visiteurs. ▲

**VINCENT THÉVENAZ,
ORGANISTE DE LA CATHÉDRALE SAINT-PIERRE**



Vincent Thévenaz a été piqué par le virus des orgues alors qu'il n'avait pas encore fait son entrée dans l'adolescence. En plus de ses fonctions d'organiste de la cathédrale, il exerce celles de professeur à la Haute école de musique et d'organisateur de concerts et de festivals. Il apprécie ce monde pour son ambiance agréable.

L'orgue postmoderne de la cathédrale de Genève a été installé en 1965. Il a succédé à celui de 1907 dont le prédécesseur, de style romantique, date de 1866, alors que le premier orgue connu, de style baroque, remonte à 1757. Vincent Thévenaz nous explique que le grand orgue Metzler, toujours en service à l'heure actuelle, a marqué les esprits et constitue une véritable révolution. Il allie les racines germaniques de son facteur d'orgues à des ajouts d'inspiration française. « Sur le plan esthétique, il a marqué les esprits. Il sert de référence pour son époque et il est même devenu une icône », souligne-t-il.

La grande nouveauté réside dans la retransmission du travail de l'organiste sur grand écran, de manière à animer visuellement le jeu de l'instrument et de l'artiste pour le public. En effet, « habituellement assis le dos à la nef, l'organiste ne peut pas laisser paraître son émotion aussi pleinement que quand il est en étroite symbiose avec ses auditeurs », explique Vincent Thévenaz. ▲

*« SUR LE PLAN ESTHÉTIQUE,
LE GRAND ORGUE METZLER
A MARQUÉ LES ESPRITS. IL SERT
DE RÉFÉRENCE POUR SON ÉPOQUE
ET IL EST MÊME DEvenu
UNE ICÔNE. »*

Vincent Thévenaz

N. BRIGHENTI S.A.

vosre 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

COMITÉ DE LA CHAMBRE : QUI SONT SES MEMBRES ?

Le temps de quelques numéros, nous vous proposons de faire plus ample connaissance avec les membres du Comité de la Chambre genevoise immobilière.

PIERRE-HENRI BADEL

Composé de 14 membres, ce Comité est constitué du président, des présidents de sections (villa, appartement, biens immobiliers commerciaux, biens immobiliers ruraux...), des présidents des commissions permanentes ainsi que de 5 membres assurant une bonne représentation de l'économie immobilière. Tous sont élus pour une durée de deux ans et rééligibles à l'issue de leur mandat.

Le Comité rend toutes les décisions nécessaires à la poursuite des buts de la Chambre et à la défense des droits et intérêts des propriétaires genevois. Ainsi tous les dossiers politiques, économiques et juridiques qui intéressent les propriétaires genevois – que ce soit au niveau cantonal ou fédéral – font l'objet d'un traitement approfondi. La richesse de la diversité des horizons des différentes personnalités qui composent le Comité autorise une liberté de ton propice à l'obtention de résultats très concrets.



*Dominique
Burger*

MEMBRE DU COMITÉ

En dehors de ses engagements professionnels, elle aime le golf, la randonnée en montagne, l'art contemporain, la musique et la lecture. Avec un père longtemps à la tête d'une régie de la place, Dominique Burger a baigné très tôt dans l'immobilier. Elle a suivi une formation en droit, a décroché un brevet d'avocat en 1979 et s'est spécialisée dans le droit immobilier. Elle a été la première femme à occuper le poste de bâtonnière de l'Ordre des avocats entre 2006 et 2008. Elle aimerait qu'une femme y reprenne, un jour, sa succession. Son engagement au sein du Comité de la CGI lui permet de suivre l'évolution de la législation et de s'engager à défendre la classe moyenne. « Les lois actuelles vont à l'inverse du bon sens et tendent à défavoriser les propriétaires », regrette celle qui apprécie le combat de la CGI pour les défendre. « Il faut déplorer que les résultats politiques ne soient pas toujours à la hauteur des attentes. Je suis frappée par ces conflits permanents qui perdurent entre les locataires et les propriétaires. »



Arnaud de Jamblinne

MEMBRE DU COMITÉ

Directeur général d'un fonds gérant un important parc immobilier, Arnaud de Jamblinne habite à Genève, même s'il travaille à Lausanne. Titulaire d'une licence en sciences commerciales, il s'est spécialisé dans le secteur immobilier, aux États-Unis et à Genève, avant de rejoindre La Foncière. Marié et père de trois grands enfants, il gère depuis plus de 20 ans des biens fonciers détenus via le fonds par des investisseurs qui se recrutent tant parmi les caisses de pension que les privés. Il estime que ce poste au Comité de la CGI est important. « Cela me semblait intéressant d'apporter la voix des propriétaires institutionnels », note-t-il. Cela lui a permis de constater l'important travail qu'accomplit la CGI et de réaliser que toutes les questions juridiques et relevant du droit fiscal sont très absorbantes et chronophages. « Elle doit beaucoup se battre afin de préserver les intérêts de ses membres contre l'emprise tentaculaire de l'État », indique-t-il.



Alexandre Faltin

PRÉSIDENT DE LA COMMISSION FISCALE

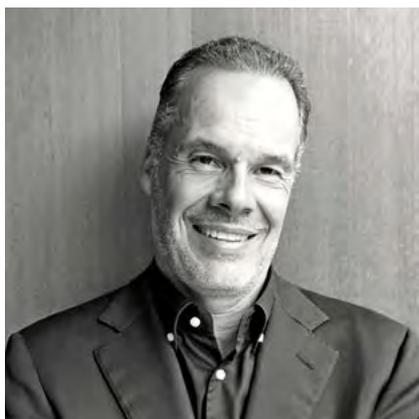
Marié, père de quatre enfants, passionné de musique, randonneur et cycliste, Alexandre Faltin est né à Genève et habite Plan-les-Ouates. Il a obtenu une licence en droit, un Master of Advanced Studies, puis son brevet d'avocat. Il a été associé auprès d'Oberson Avocats puis, dès 2016, d'Oberson Abels. Il enseigne à l'Institut d'études immobilières et est chargé d'enseignement en fiscalité à la faculté d'économie et de management de l'Université de Genève. Il est président de la Commission fiscale de la CGI et c'est à ce titre qu'il fait partie de son Comité. Dans le passé, il a également été le directeur général adjoint de l'Administration fiscale cantonale. Au sein de la CGI, son principal intérêt vise à promouvoir la propriété immobilière : « La fiscalité ne doit pas décourager les gens à accéder à la propriété, même si rien n'est jamais acquis en matière d'imposition », rappelle-t-il. « En tant que membre du Comité de la CGI, cela me permet d'avoir une bonne vision globale des problèmes auxquels un propriétaire immobilier peut être confronté et de tenter, collectivement, d'y apporter des solutions. »



Blaise Goetschin

MEMBRE DU COMITÉ

Né à Morges en 1957, Blaise Goetschin a travaillé au service de la Banque Cantonale de Genève de 2000 à nos jours. Gradué en HEC de l'UNIL, il a bâti sa carrière méthodiquement avant de piloter la renaissance de la BCGE. Il est aussi membre des conseils de Swissbanking et d'economiesuisse. Pour lui, l'organisation spatiale et urbaine du canton structure son économie. Une présence à la Chambre facilite la compréhension des enjeux et permet de répondre aux questions du Comité sur l'évolution de l'environnement financier suisse et international. La productivité des entreprises se dégrade quotidiennement. Pour fournir les mêmes services, le poids des normes réduit les marges et renchérit le coût de la vie. « Mon adhésion au Comité de la CGI m'a permis de faire des rencontres et échanges exceptionnels », souligne-t-il. Protéger la liberté économique, expliquer les mécanismes de l'économie immobilière au grand public, démystifier et éviter son instrumentalisation politique sont des aspects qui devraient être encore renforcés. Blaise Goetschin relève volontiers cette mission au sein du Comité.



Nicolas Grange

MEMBRE DU COMITÉ

Né à Genève en 1964 et domicilié à Corsier, père de deux enfants, Nicolas Grange est licencié en science économique de l'Université de Genève et titulaire d'un diplôme de l'Institut d'études immobilières. Il est associé et administrateur de Grange & Cie SA depuis 30 ans et gère des sociétés actives dans l'immobilier ou l'économie. Passionné de voile, il pratique aussi le kitesurf et le ski. Son adhésion au Comité de la CGI s'inscrit dans le cadre des débats ouverts et prospectifs. La CGI a pour mission d'aider les propriétaires genevois dans leur besoin de se loger. Cela englobe plusieurs notions, dont la solidarité et l'aide aux plus fragiles. La fiscalité le préoccupe. « Si l'on ne change pas de direction, Genève se videra de ses contribuables importants. Le clivage politique dans lequel le canton s'embourbe paralyse son évolution », relève-t-il. Les enjeux énergétiques sont un souci majeur de ces prochaines années. « Les conséquences du réchauffement climatique ne peuvent plus être ignorées », conclut Nicolas Grange.

REVENTE

VENDRE UN BIEN POUR EN ACHETER UN AUTRE : COMMENT PROCÉDER ?



Richard Manissier
Responsable de succursale
chez DL MoneyPark

Il existe de nombreux profils de propriétaires immobiliers en Suisse et il est fréquent que leurs envies évoluent avec le temps. Se pose alors la question de la revente du bien dans l'optique d'acquiescer une nouvelle habitation plus adaptée, une situation qui est particulièrement à l'ordre du jour en cette période de pandémie.

En théorie, il suffirait de mettre en vente le logement actuel pour en acheter un autre, tout en demandant à sa banque d'avancer les fonds pour la nouvelle acquisition ; c'est ce que l'on appelle un crédit relais. Mais le raisonnement de l'organisme de financement est beaucoup plus complexe. Il faut tenir compte de plusieurs paramètres, à savoir :

- Les fonds propres : il faut toujours posséder 20 % du prix d'achat, voire 25 % compte tenu des frais d'acquisition.
- La tenue des charges : le calcul usuel des charges doit être effectué une nouvelle fois, afin de ne pas dépasser le tiers des revenus annuels bruts des emprunteurs.

Ces analyses partent de l'hypothèse que l'ancien bien sera vendu et que seul le nouveau bien devra être assumé, tant en termes de fonds propres qu'en termes de charges mensuelles. Que se passerait-il si la vente du premier bien prenait du retard ? C'est là qu'intervient le risque, d'une part pour la banque et, d'autre part, pour les demandeurs qui doivent faire face à un risque de non-vente ou d'une vente à bas prix, le marché immobilier réservant parfois de mauvaises surprises.

Dans ces conditions, quel est le meilleur moyen pour effectuer cette transition ?

Il existe quatre cas de figure :

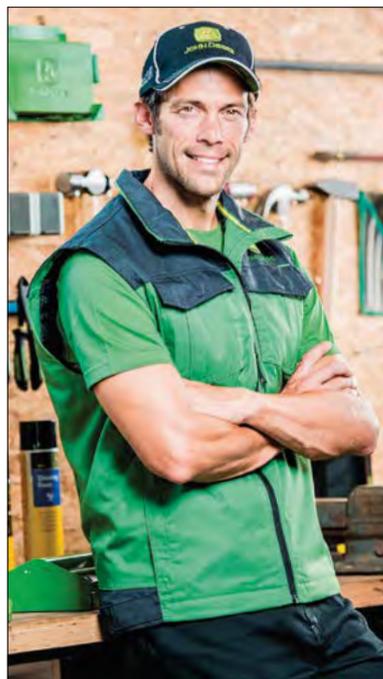
- 1) Les acheteurs disposent des réserves financières pour les fonds propres et d'excellents revenus. Dans ce cas, l'établissement financier acceptera la transaction et suivra ses clients.
- 2) Le couple dispose de réserves financières, mais pas des revenus nécessaires pour assumer les deux objets. Même s'il ne venait pas à vendre son appartement, il pourrait le mettre en location. Le loyer perçu permettrait de couvrir entièrement les charges liées à la propriété, tandis que les charges du nouvel objet seraient couvertes par les revenus de l'activité lucrative.
- 3) Le couple n'a pas de réserves financières, mais d'excellents revenus. Le banquier prend un risque sur le pourcentage d'endettement total des deux biens immobiliers par rapport à leur valeur globale. Le principe des 20 % de fonds propres standard pour chacun des logements ne sera pas respecté. Dans ce cas, l'organisme de financement demandera un amortissement conséquent les premières années.

- 4) Le couple n'a ni les réserves, ni les revenus adéquats pour assumer les deux objets. Dans ce cas, l'établissement financier n'acceptera pas le risque. L'organisme de financement exigera des clients qu'une vente à terme du premier logement soit signée, avant qu'il ne s'engage à financer la deuxième habitation.

En conclusion, il est crucial de faire coordonner les deux dossiers et de bénéficier de l'appui d'un spécialiste afin d'éviter l'effet du « serpent qui se mord la queue » : les clients ne vont pas vendre s'ils n'ont pas acheté et ne pourront pas acheter s'ils n'ont pas vendu. La technologie et les conseils personnalisés proposés par DL MoneyPark visent à simplifier le processus d'achat et de vente en proposant un accompagnement tout au long du projet immobilier. ▲

DL MoneyPark Conseils en financement immobilier

Votre succursale à Genève : 022 730 10 10
www.d-l.ch



TOP SERVICE
ENTRETIEN
RÉPARATION
MACHINES DE JARDIN
TOUTES MARQUES

 **Chalut**
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch

Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

Taux actuel
à 10 ans
0,80%

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

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

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

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

Notre offre renouvellement comprend:

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

1^{er} entretien sans frais et sans engagement

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

ACCORD ENTRE L'ÉTAT ET LES PARTENAIRES DU LOGEMENT

AIDE AUX LOCATAIRES DE LOCAUX COMMERCIAUX

À la suite de nouvelles mesures prises par le Conseil d'État, le 1^{er} novembre 2020, avec notamment la fermeture de certains commerces, l'USPI Genève, la Chambre genevoise immobilière (CGI), l'ASLOCA et le Canton de Genève se sont réunis et ont trouvé un nouvel accord (VESTA 3) s'inspirant de leurs accords précédents visant à soutenir les locataires commerciaux durant les mois de novembre et décembre 2020, chacun des mois étant traités séparément.



Christophe Aumeunier



L'accord VESTA 3 se scinde en deux parties : les locaux commerciaux dont les loyers vont de CHF 1 à CHF 7'000 et les locaux commerciaux dont les loyers vont de CHF 7'001 à CHF 15'000.

Il est préalablement rappelé que l'accord repose toujours sur la libre adhésion du bailleur et sur le fait que le locataire qui est en mesure de le faire doit payer régulièrement son loyer.

Locaux commerciaux dont les loyers vont de CHF 1 à CHF 7'000 (charges non comprises)

À l'instar de ce qui a été fait pour VESTA 1, la répartition du montant de la part du loyer exonéré du mois concerné se partage à parts égales entre le bailleur et l'État, soit 50 % pour l'État et 50 % pour le bailleur.

Le champ d'application est ainsi large et vise **tous les locataires commerciaux en difficulté** du fait de la crise sanitaire, y compris ceux autorisés à ouvrir. Toutefois, afin de tenir compte de ce que l'activité de certains n'est *a priori* pas ou peu impactée par la crise sanitaire, **la mesure ne s'applique notamment pas aux** : agences bancaires ; agences immobilières ; stations-service ; fiduciaires ; cabinets comptables ; cabinets d'avocats ; agences d'assurances ; agences de conseils, *hormis les agences de communication et les agences de voyage* ; cabinets médicaux et dentaires ; laboratoires médicaux ; cabinets regroupant au moins trois psychologues.

Locaux commerciaux dont les loyers vont de CHF 7'001 à CHF 15'000 (charges non comprises)

Le champ d'application est limité aux locataires commerciaux **qui ont été fermés par décision du Conseil d'État ou en vertu du droit fédéral** (y compris si l'entreprise fait de la vente à l'emporter), ou dont l'activité est interdite par décision du Conseil d'État, respectivement en vertu du droit fédéral.

Le loyer du mois concerné est pris en charge dans une proportion de 40 % par l'État, 40 % par le bailleur et 20 % par le locataire.

Notre site Internet www.cgionline.ch vous permet de suivre l'actualité, notamment de ce dossier pour lequel nous mettons à disposition des lettres types de réponses aux demandes des locataires. Nous remercions et félicitons les bailleurs et les locataires qui trouvent des accords. Le cas échéant et en cas de besoin, nos services sont à disposition pour tenter de favoriser ceux-ci par des conseils ou une médiation.

À noter que si une décision de réouverture devait intervenir dans l'intervalle, l'accord reste valable.

D'autre part, le nouvel accord mentionne explicitement qu'en cas de sous-location, le locataire principal qui bénéficie de la mesure doit la répercuter sur son sous-locataire.

Un nouveau formulaire figure sur le site de l'État pour que le locataire puisse le télécharger et l'envoyer à sa régie. ▲







naxoo s'associe au Groupe Kudelski pour sécuriser son réseau d'objets connectés

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



SHERPA

Le réseau des objets intelligents

CALCUL DU RENDEMENT NET : UN CHANGEMENT DE JURISPRUDENCE HISTORIQUE

Le 26 octobre 2020, le Tribunal fédéral a enfin modifié sa jurisprudence trop ancienne et principalement applicable dans le cadre du calcul du rendement net en cas de contestation du loyer initial. Le rendement adéquat des bailleurs est enfin actualisé et la protection des locataires contre d'éventuels abus est maintenue.



Anne Hiltbold

Faisant droit à nos revendications répétées, le Tribunal fédéral a reconnu que les paramètres qui découlent de ses jurisprudences de 1994 et 1986 n'étaient plus en adéquation avec la réalité économique. Autrement dit, la méthode utilisée conduisait à des loyers qui n'étaient plus dans un rapport adéquat avec la mise à disposition de l'usage des habitations en question.

Les changements portent essentiellement sur les deux points suivants :

- les fonds propres investis sont dorénavant revalorisés à 100 % selon l'évolution de l'ISPC et non plus à 40 %
- le taux de rendement admissible est de 2 % au-dessus du taux hypothécaire de référence (au lieu des +0.5 % actuels) lorsque le taux de référence est inférieur ou égal à 2 %. Cela porte actuellement le rendement admissible à 3,25 %.

Cet arrêt insiste, à juste titre, sur la nécessité de préserver des rendements adéquats aux propriétaires pour qu'un intérêt à la mise à disposition de logements persiste. Il s'agit d'une actualisation indispensable à l'évolution des conditions économiques notamment les taux d'intérêt durablement bas et l'évolution durablement faible de l'Indice suisse des prix à la consommation.

Ce faisant nous observons que ce changement de jurisprudence permet à de grands investisseurs publics, qui n'ont aucune stratégie spéculative mais dont l'objectif est de servir des rentes à d'anciens salariés, de voir, le cas échéant, leurs loyers être validés par les tribunaux. Ainsi, il est reconnu que tant les petits propriétaires privés que les caisses de pension doivent pouvoir disposer d'un rendement immobilier adéquat.

Nous saluons ce changement de jurisprudence, qui avait été appelé de nos vœux. Des propositions en ce sens avaient d'ailleurs été formulées par le biais d'initiatives parlementaires comme par le biais de recours au Tribunal fédéral.

C'est le lieu de rappeler que la CGI avait longuement collaboré à la rédaction de ces initiatives dans un groupe de travail regroupant notamment le HEV et M. Olivier Feller, Conseiller national, secrétaire général de la Fédération romande immobilière et auteur de l'initiative 17.491 citée par le Tribunal fédéral lorsqu'il admet que les conditions pour un changement de jurisprudence sont remplies.

Concrètement, et contrairement à ce que certains ont déjà évoqué publiquement, cela ne permettra pas à ce stade d'augmenter les loyers (sauf dans les cas de loyers anciens qui démontreraient un rendement insuffisant). En revanche, cette jurisprudence aura un effet bienvenu lors des contestations de loyer initial, mais également selon nous au moment des demandes de baisse de loyer lors des sorties de contrôle.

Pour toute question ou information, les avocates de CGI Conseils se tiennent à votre disposition par téléphone au 022 715 02 10 ou par mail sur info@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)178 732 76 85**

Partenaire officiel



MUL-T-LOCK

CARAGNANO SA OU L'ART DE SUBLIMER VOS SALLES DE BAINS

Fondée par Antonio Caragnano en 1980, Caragnano & Cie SA est une entreprise familiale reconnue pour son savoir-faire et la qualité de ses réalisations dans les domaines de la peinture et de la plâtrerie. Aujourd'hui, la société, codirigée par son fils, Gianluca, compte nombre de réalisations à son actif toutes menées de main de maître par des collaborateurs compétents, enthousiastes et passionnés.



Le 27 juin 1980, alors que naissait sa fille, Antonio Caragnano annonçait à son épouse qu'il souhaitait s'installer à son compte. Sans jamais précipiter les choses, mais grâce à un sens inné du contact et de la communication, Antonio voit son entreprise grandir lentement mais sûrement. Connue et reconnue pour ses compétences, le professionnel est très actif. Il ne rechigne jamais aux heures passées à effectuer de petits travaux chez un particulier comme à réaliser des ouvrages de plus grande envergure. Au fil du temps, son équipe s'étoffe. De son côté, son fils Gianluca a d'abord suivi une autre voie auprès d'une banque de la place. Aujourd'hui, ce sont quelques 80 collaborateurs qui mettent leur savoir-faire au service d'une clientèle fidèle qui sait que qualité et professionnalisme sont toujours au rendez-vous. Par ailleurs, consciente de la valeur de la relève au sein des métiers du bâtiment, Caragnano & Cie SA s'implique activement dans la formation des professionnels de demain. Chaque année, ce sont deux à quatre apprentis en peinture et en plâtrerie qui évoluent au sein de l'entreprise. Former c'est

avant tout transmettre un savoir-faire, une technique et l'amour d'un ouvrage parfaitement réalisé.

Si au départ, l'entreprise ne proposait que la peinture et la pose de papiers-peints, avec le temps elle a ajouté la plâtrerie à ses prestations. Cette réussite, qui s'est faite au fil des années, est largement due au bouche-à-oreille car chaque demande est menée avec le même sérieux. Si un défaut est constaté, les équipes de Caragnano & Cie SA interviennent afin de délivrer un travail exécuté dans les règles de l'art. Le contentement du client est une priorité. Une recette gagnante qui leur vaut aujourd'hui d'être sollicités par des mandants fidèles.

Au fil des années, Caragnano & Cie SA a vu les demandes évoluer et a su s'adapter aux évolutions architecturales et esthétiques ainsi qu'aux normes de construction.

Entreprise de plâtrerie-peinture, elle intervient tout autant en intérieur qu'en extérieur. Travaux simples de peinture; façades: anti-graffiti, crépisage périphérique, peinture, isolation;

pose de papiers-peints divers; plâtrerie cloisons légères, faux-plafonds, isolation phonique et périphérique, carreaux de plâtre; résine, sol sans joints, béton ciré... sont autant de domaines dans lesquels la société intervient. A ceci s'ajoute un savoir-faire reconnu pour des travaux pointus comme des peintures décoratives telles que le Stucco, avec ses 6 couches et le talochage qui fait toute la différence et rend une surface unique, ou encore la réalisation de faux marbre, faux-bois et même faux carrelages qui sont plus vrais que nature! Très demandés aujourd'hui, les papiers-peints aux tendances artistiques, qui nécessitent beaucoup de maîtrise et de patience pour leur pose au niveau des raccords, font également partie des compétences. ▲

Caragnano & Cie SA
Avenue de la Praille 45
CH-1227 Carouge
T +41 22 784 16 77
F +41 22 784 16 83
info@caragnano.ch
www.caragnano.ch

COMMENT METTRE DE LA COULEUR DANS SA SALLE DE BAIN

Si les salles de bain blanches donnent une impression de clarté et de propreté, elles peuvent parfois paraître quelque peu insipides. Des murs, panneaux muraux ou lavabos colorés donnent une âme à la pièce qui, en fonction du budget dont on dispose, peut se métamorphoser et prendre un nouveau visage.

Michael Staub

La salle de bain traditionnelle mise entièrement sur le blanc. Pour lui apporter des touches de couleurs, ce sont bien souvent les serviettes ou quelques accessoires qui entrent en jeu. Si vous préférez une pièce plus colorée, vous pouvez peindre un ou plusieurs de ses murs. L'important est de bien choisir la peinture. « Il ne faut en aucun cas avoir recours à une peinture destinée à une façade extérieure. De nombreuses peintures à usage extérieur contiennent des biocides pour résister à la moisissure. Or, ceux-ci sont toxiques et ne conviennent absolument pas aux intérieurs », explique Peter Seehafer. Maître peintre diplômé, il dirige le secteur Peinture au sein de l'Association suisse des entrepreneurs plâtriers-peintres (ASEPP). Les peintures d'intérieur normales feront tout à fait l'affaire. On pourra également utiliser une peinture organo-silicate (avec des liants minéraux), qui facilitera le nettoyage courant de la salle de bain.

« IL FAUT PRENDRE EN COMPTE SES GOÛTS PERSONNELS ET NE PAS HÉSITER À CHANGER DE COULEUR AU BOUT DE QUELQUES ANNÉES. »

Concernant le choix des couleurs, Peter Seehafer donne deux conseils: « Il faut prendre en considération ses goûts personnels et ne pas hésiter à changer de couleur au bout de quelques années. On ne choisit pas forcément une teinte pour toujours. Un jour ou l'autre, une chambre d'enfant rose bonbon devra être repeinte pour plaire à l'adolescente qui y a grandi. » L'effet produit par la couleur est généralement un point crucial. Un coloris extrait d'un petit nuancier ne rend pas pareil une fois appliqué sur un mur entier. « En principe, les couleurs ressortent de manière plus intense sur une surface. Il faut particulièrement faire attention aux tons bleus. Un bleu clair qui nous semble magnifique sur un échantillon peut vite devenir oppressant lorsqu'il recouvre tout un mur », indique Peter Seehafer. Il est possible de s'en remettre à une entreprise de peinture pour le choix de la peinture, et bien évidemment pour l'exécution. L'ASEPP recommande de soutenir les artisans locaux, et idéalement ceux qui forment des apprentis.



« Artisan » de Talsee

Notes de couleurs

Si vous souhaitez raviver les couleurs de votre salle de bain sans pour autant repeindre vos murs, vous pouvez également choisir un bâti-support coloré. Le fabricant suisse Talsee propose par exemple la collection « Artisan », dont les façades de meubles sont recouvertes de carreaux Terracotta du Portugal cuits au four de manière artisanale. Grâce à différentes combinaisons de matériaux et couleurs, telles qu'un bleu turquoise, on peut ainsi donner à la pièce un nouveau visage en un tournemain. Les vasques de lavabo colorées à poser peuvent également faire leur effet. Placées soit sur le meuble bas, soit sur un plan de lavabo, elles s'intègrent mieux dans le décor et lui confèrent un aspect plus léger que les vasques suspendues. Aujourd'hui, de nombreux fabricants proposent des vasques à poser.

Esprit chic parisien

Les modèles de la collection « Artis » de Villeroy & Boch se déclinent pour tous les goûts et toutes les tailles de salle de bain grâce à des formes rondes, ovales, carrées et rectangulaires. L'architecte d'intérieur germano-danoise Gesa Hansen a développé un concept chromatique avec douze teintes inspirées des saisons parisiennes, complétées par plusieurs couleurs neutres dans les nuances noir-gris. Les vasques sont fabriquées à partir de TitanCeram, un matériau composé notamment de feldspath, de quartz et d'argile qui permet d'obtenir une épaisseur particulièrement mince. Villeroy & Boch applique son propre émail « TitanGlaze » conférant un aspect mat aux vasques. L'utilisation de l'alumine cristalline rend les surfaces extrêmement résistantes aux rayures et aux chocs. Côté entretien, ce matériau se nettoie plus rapidement et avec moins de produit que la céramique sanitaire classique.

Plutôt que des touches de couleurs, l'entreprise italienne Simas mise quant à elle sur une saturation des couleurs. Sa collection intitulée « Wave » comprend onze coloris différents allant de myrte à prune, en passant par noir et blanc. En fonction de la couleur choisie, les finitions des surfaces peuvent être mates ou brillantes. Ces modèles sont également disponibles en plusieurs formes (ronde, ovale, carrée et rectangulaire). La conception asymétrique des bordures procure aux vasques un aspect à la fois aérien et esthétique. La vasque présente une épaisseur de seulement huit millimètres et une homogénéité chromatique jusqu'au couvercle de bonde.

Explosion de couleurs

Cielo est un autre céramiste italien qui a présenté en 2013 « Terre die Cielo », une gamme de vasques aux tons mats. Le design est signé par Andrea Parisio et Giuseppe Pezzano. Les deux créateurs sont convaincus de l'importance de la couleur : « Les couleurs n'ont rien de banal. Elles mènent leur propre vie et se trouvent même à l'intérieur de coquillages reposant tout au fond de la mer. » Avec la collection « Acque di Cielo », Cielo propose à présent une nouvelle interprétation des couleurs. Six teintes vives aux nuances intenses promettent de faire entrer la nature sous toutes ses formes dans votre salle de bain. Leur lyrisme transparait déjà dans leurs noms : Oltremare, Smeraldo, Alga, Corallo, Ninfea et Anemone.

Si vous n'êtes tenté(e) ni par les vasques colorées, ni par les surfaces blanches lisses, vous trouverez peut-être votre bonheur chez Flaminia. Ce fabricant italien a présenté son lavabo « Settecento » en 2019. Pour la conception de ce lavabo, le designer de renom Giulio Cappellini s'est inspiré des bénitiers en marbre présents dans les églises catholiques du XVIII^e siècle. Pourtant, la vasque « Settecento » n'est pas aussi massive (et lourde) qu'elle n'y paraît puisqu'elle est fabriquée en céramique. La forme tridimensionnelle du matériau, due à la cannelure de la vasque en marbre, assure un jeu d'ombre et de lumière intéressant, rompant ainsi avec la traditionnelle blancheur des salles de bain. ▲



« Terre die Cielo » de Cielo

« Wave » de Simas



« Settecento » de Flaminia



« Artis » de Villeroy & Boch



« Artisan » de Talsec

APPEL AUX DONS

LE CARÉ, UN LIEU DE VIE

En cette période de fêtes, la Chambre genevoise immobilière souhaite faire appel à votre générosité et tient à vous présenter l'association « Le CARÉ ». Reconnu d'utilité publique et bénéficiant de l'exonération des impôts cantonaux et fédéraux, le CARÉ œuvre depuis plus de 40 ans pour répondre aux besoins des plus démunis à Genève. Charles Christophi, directeur de la structure, vous présente l'association.

Charles Christophi

Le CARÉ bénéficie d'un soutien de la Ville à hauteur de 25 % de son budget; tout le reste, soit environ 850'000 francs, provient de dons individuels ou institutionnels. Votre soutien, que ce soit financier ou en vous engageant bénévolement, est donc indispensable pour que le CARÉ puisse continuer sa mission humanitaire dans de bonnes conditions.

Au CARÉ, nous rêvons d'un monde offrant des lieux de vie conviviaux, grâce à un accueil inconditionnel, afin d'être là, ensemble, dans l'instant présent. Ainsi, nous soutenons les personnes fragilisées de notre société, en les reconnaissant comme êtres humains à part entière.

Le CARÉ est un lieu de vie et de rencontre qui place l'humain au cœur de sa raison d'être, pour répondre au besoin de toute personne d'être reconnue, aimée et respectée. Pour cela, nous offrons un accueil, destiné à des adultes, qui est inconditionnel, libre et gratuit.

Afin d'y arriver, nous nous mettons à l'écoute de l'autre; nous répondons aux besoins essentiels des personnes accueillies en leur offrant un repas ainsi que des prestations d'hygiène et sociales; nous mettons également en place des animations qui favorisent l'établissement d'une relation de confiance entre eux et avec nous.

De plus, comme nous travaillons avec des stagiaires (principalement ECG et HETS), des personnes au bénéfice d'une activité de réinsertion ainsi que des bénévoles, le CARÉ se veut un lieu de formation qualifiante pour toutes celles et ceux qui y collaborent.

Enfin, le CARÉ s'inscrit au cœur du réseau social d'accueil d'urgence à Genève et collabore en complémentarité avec tous ses partenaires publics et privés, pour une plus grande efficacité.

La situation sanitaire liée au COVID-19 nous a obligés à repenser notre présence, car nous pouvions et voulions rester ouverts et continuer à répondre aux besoins essentiels des personnes les plus défavorisées. Nous avons donc mis l'accent



© Kathelijne Reijse-Saillet

« LE CARÉ EST UN LIEU DE VIE ET DE RENCONTRE QUI PLACE L'HUMAIN AU CŒUR DE SA RAISON D'ÊTRE, POUR RÉPONDRE AU BESOIN DE TOUTE PERSONNE D'ÊTRE RECONNUE, AIMÉE ET RESPECTÉE. »

sur les douches (nous en offrons quelque 40 par jour), sur un buffet à l'extérieur le matin et l'après-midi ainsi que sur un repas à emporter (nous en distribuons actuellement 250 par jour, du lundi au vendredi, de 12h00 à 13h30). En fonction de nos disponibilités, nous recevons à tour de rôle, en plus des personnes accueillies pour une douche, environ 5 personnes auxquelles nous proposons l'accès aux toilettes, à leur casier, à la possibilité de recharger leur téléphone mobile ainsi qu'un suivi social (principalement des vêtements de rechange et des cornets alimentaires d'urgence). Pendant la période de froid, de novembre à mars, nous offrons également un repas à emporter le samedi midi.

Nous attendons avec impatience que la situation sanitaire s'améliore. Ainsi, nous pourrions reprendre toutes nos activités, car elles représentent un support privilégié à la relation, à la rencontre, au dialogue et à l'expression. La mise en place





© Kathelijne Reijse-Saillet

Soutenir « Le CARÉ » :

Vous pouvez apporter votre aide en faisant un don financier ou en devenant bénévole. Renseignements sur www.lecare.ch/soutien. Depuis cette adresse vous pouvez soutenir financièrement l'association en général ou choisir un projet qui vous tient particulièrement à cœur comme la préparation et la distribution de repas.

Coordonnées bancaires :

PostFinance
CCP : 12-11759-1
IBAN : CH 26 0900 0000 1201 1759 1
Swift Code : POFICHBEXX

En faveur de :

Le CARÉ
1211 Genève 4

Pour rappel, à Genève, les dons sont déductibles d'impôts jusqu'à concurrence de 20 % du revenu net, pour les personnes physiques et morales.



© Charles Christophi

d'activités manuelles, artistiques, sportives ou culturelles est l'une des illustrations de notre volonté du « vivre avec », du « partager avec » et de « l'échanger avec ». Elles témoignent de notre « pédagogie de la présence » et proposent un cadre de vie structurant et valorisant.

Travailler, bénévolement ou non, au CARÉ nous permet de nous rendre compte que chacun de nous, à un moment de sa vie, peut rencontrer des difficultés matérielles ou morales et avoir besoin de se retrouver, de se ressourcer, de reprendre vie et confiance.

Ainsi, au CARÉ, nous avons une volonté d'ouverture sur l'extérieur, pour informer et « conscientiser » à tous les niveaux par rapport à la réalité de précarité que vit un nombre croissant de personnes chez nous. De cette façon, le CARÉ pourra faire naître toujours plus de solidarités nouvelles. ▲



© Charles Christophi

ÉCONOMIES ASSURÉES : TOUTES LES DÉDUCTIONS GRÂCE À LA CHECK-LIST FISCALE !

ÊTES-VOUS BIEN ARMÉ POUR REMPLIR VOTRE DÉCLARATION FISCALE 2020 ?



Gregory Boria

La CGI propose gratuitement à l'ensemble de ses membres un document intitulé « *Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois* ».

Les membres de la CGI recevront, en même temps que leur cotisation 2021, un exemplaire actualisé de ce document pour la déclaration fiscale 2020. Ils pourront alors profiter de cette aide pour économiser jusqu'à plusieurs milliers de francs d'impôts.

Qu'est-ce que ce document offre ?

Cette check-list est un outil pratique, simple et concis. Elle synthétise deux notices fiscales, éditées par l'Administration fiscale cantonale, qui présentent de manière exhaustive les possibilités pour le contribuable de porter en déduction certains types de frais immobiliers.

Comment utiliser le formulaire « *Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois* » ?

Ce document est accepté par l'Administration fiscale cantonale comme pièce justificative à la déclaration fiscale. Il doit donc être rempli et joint comme annexe lors de l'établissement de la déclaration fiscale 2020.

Ce formulaire permet dans un premier temps de déterminer si les frais immobiliers peuvent être considérés comme frais d'entretien déductibles ou non. Une fois cette étape réalisée, le montant déductible au titre de frais d'entretien effectifs est déterminé.

Ensuite, le montant de déduction forfaitaire accordée par l'Administration fiscale cantonale en fonction des caractéristiques du bien immobilier pourra être évalué. En comparant ce montant à la déduction de frais effectifs précédemment calculée à l'aide de la check-list, il sera facile d'identifier, puis de reporter le montant le plus élevé et ainsi de maximiser les déductions fiscales.

La simplicité et l'exhaustivité de ce formulaire en font un outil indispensable pour simplifier la tâche du contribuable.

CGI Conseils à votre service

Si vous rencontrez des difficultés à compléter la check-list fiscale ou pour toute question en matière de fiscalité, CGI Conseils est là pour vous aider. Notre fiscalité 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 160 francs HT pour les membres (190 francs HT pour les non-membres). ▲

Deux séances d'information en présentiel ou en visioconférence selon les circonstances

Deux dates au choix : le 22 février et le 22 mars 2021. Deux rendez-vous pour une même séance d'information, qui permettront au plus grand nombre de bénéficier de nos explications sur l'usage de la check-list fiscale. Pour participer à l'une de ces manifestations, une inscription est obligatoire sur www.cgionline.ch. Les places étant limitées, la priorité sera donnée aux premiers inscrits.

MODIFICATIONS LÉGISLATIVES



Anne Hiltbold

NOUVEAUX STANDARDS HPE/THPE – ARRÊT DE LA CHAMBRE CONSTITUTIONNELLE DU 19 JUIN 2020 (ACST/16/2020)

En date du 19 juin 2020, la Chambre constitutionnelle de la Cour de Justice, suite à un recours de l'USPI Genève et de la Chambre genevoise immobilière, a rendu un arrêt annulant la modification apportée à l'article 12P, al. 2, du règlement d'application de la loi sur l'énergie du 31 août 1988 (REn – L 2 30.01) décidée par le Conseil d'État le 5 juin 2019.

Dans son arrêté du 5 juin 2019, le Conseil d'État avait adopté plusieurs modifications du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) (Standards énergétiques) concernant les prescriptions énergétiques des cantons (MoPEc 2014), le certificat HPE (haut standard énergétique) ou THPE genevois (très haut standard énergétique) afin de les rendre compatibles avec les nouveaux standards énergétiques au niveau fédéral Minergie® et Minergie-P®.

L'art. 12P, al. 2, REn stipulait également que le recours à d'autres énergies renouvelables ne constituait pas un cas d'exception à l'obligation de l'installation de capteurs solaires thermiques.

L'USPI Genève et la CGI n'avaient jamais été préalablement informées, encore moins consultées sur ces modifications réglementaires. Il a malheureusement été constaté que ces modifications n'étaient pas sans poser de problèmes quant à la non-conformité du nouvel article 12P, al. 2, REn à l'article 15, al. 2, de la loi cantonale sur l'énergie (LEn). À supposer que cette disposition puisse être considérée comme conforme au droit supérieur, l'absence de dispositions transitoires n'en était pas moins problématique.

C'est pourquoi l'USPI Genève et la CGI ont été contraintes de recourir contre ces modifications réglementaires, plus particulièrement contre l'article 12P, al. 2, REn, et nous nous félicitons de ce résultat.

Dans les grandes lignes, l'arrêt du 19 juin 2020 stipule que l'article 12P, al. 2, REn ne pouvait pas être adopté sans modification de l'art. 15, al. 2, LEn, étant donné qu'il limite le choix des

énergies renouvelables à la seule énergie thermique solaire. Par conséquent, la Chambre constitutionnelle a estimé que le Conseil d'État avait violé le principe de légalité et celui de la proportionnalité, plus particulièrement le principe de la séparation des pouvoirs.

Dans son analyse du cas d'espèce, la Chambre constitutionnelle a indiqué que l'art. 15, al. 2, LEn (bâtiments neufs) et l'art. 15, al. 5, LEn (rénovation des bâtiments) posent le principe de l'installation obligatoire de capteurs solaires thermiques dans tout nouveau bâtiment ou extension de bâtiment, de sorte que se posait la question de savoir si l'art. 12P REn ne fait qu'explicitier les conditions de l'art. 15 LEn en tant que norme secondaire ou s'il impose de nouvelles contraintes en imposant des normes primaires.

La Chambre constitutionnelle a considéré que, pour les nouveaux bâtiments, l'art. 15, al. 2, LEn oblige à poser des capteurs solaires thermiques pour produire au moins 30 % de l'eau chaude sanitaire et mentionne que des exceptions ne sont possibles que si les besoins d'eau chaude sanitaire sont couverts par d'autres énergies renouvelables.

Or, la Chambre constitutionnelle a estimé que, si l'art. 12P, al. 1, REn est conforme à l'art. 15, al. 2, LEn en rappelant la possibilité de déroger à la pose de capteurs solaires thermiques, il violait l'art. 15, al. 2, LEn en prévoyant que le recours à d'autres énergies renouvelables ne constituait pas une exception à la pose de capteurs thermiques solaires, de sorte que l'art. 12P, al. 2, REn posait une norme primaire, contraire au texte de l'art. 15, al. 2, LEn.

La Chambre constitutionnelle a clairement mentionné que le Conseil d'État avait limité le choix des propriétaires et des promoteurs aux capteurs solaires thermiques, ce qui viole le principe de la séparation des pouvoirs, de sorte qu'elle a considéré notre grief comme fondé.

En outre, elle a relevé que la rédaction de l'art. 12P, al. 2, REn, qui écartait spécifiquement les autres énergies renouvelables, ne permettait aucune autre interprétation conforme, de sorte que l'art. 12, al. 2, REn devait être annulé.

Le Conseil d'État n'a pas recouru contre cette décision, qui est entrée en force. Des discussions sont néanmoins en cours afin de revoir ce règlement. Nous ne manquerons naturellement pas de vous tenir informés. ▲



JURISPRUDENCES RÉCENTES



Laure Meyer

LE BAILLEUR A-T-IL L'OBLIGATION DE CHERCHER UN LOCATAIRE DE REMPLACEMENT SI SON LOCATAIRE QUITTE UN APPARTEMENT DE MANIÈRE ANTICIPÉE ? – ARRÊT DE LA 1^{ère} COUR DE DROIT CIVIL DU TRIBUNAL FÉDÉRAL DU 1^{er} JUILLET 2020 N°4A_452/2019

Dans cette affaire, un contrat de bail a été conclu pour un appartement de 4 pièces à Lausanne, pour la période du 1^{er} avril 2015 au 1^{er} avril 2016, qui était ensuite renouvelable d'année en année. Dès le mois de mai 2016, des tensions sont apparues entre les locataires et les propriétaires de l'appartement du dessous et de petites altercations ont eu lieu.

Par courrier du 23 mai 2017, les locataires ont résilié leur contrat de bail pour le 30 août 2017, en mentionnant qu'avec l'accord de la régie, ils quitteraient déjà l'appartement à la fin juin.

La régie a refusé la résiliation, indiquant que les locataires étaient liés jusqu'au mois d'avril 2018, et que s'ils voulaient se départir du contrat avant cette date, il leur appartenait de trouver un locataire de remplacement.

Les locataires ont alors indiqué qu'ils cherchaient un locataire de remplacement et ont par ailleurs résilié le contrat de bail en application de l'article 259b let. a CO (défaut de la chose louée) et subsidiairement en application de l'article 266g CO (justes motifs).

Par courrier du 30 mai 2017, la régie a indiqué aux locataires que leurs résiliations n'étaient pas acceptées et qu'ils devaient toujours trouver un locataire de remplacement.

Les locataires ont finalement quitté l'appartement à la fin juin 2017, sans fournir de locataire de remplacement.

La gérance a mis des annonces en vue de la relocation du bien.

Le 27 octobre 2017, les locataires ont saisi le Tribunal des baux d'une demande tendant à ce que la bailleuse soit condamnée à leur verser différents montants (réduction de loyer, des dommages-intérêts, etc.). La bailleuse a demandé reconventionnellement que les locataires soient condamnés à s'acquitter des loyers jusqu'à relocation du bien, avec intérêts, soit finalement jusqu'en janvier 2018.



Le Tribunal des baux puis la Cour d'appel civile ont débouté les locataires et donné droit aux prétentions de la bailleuse.

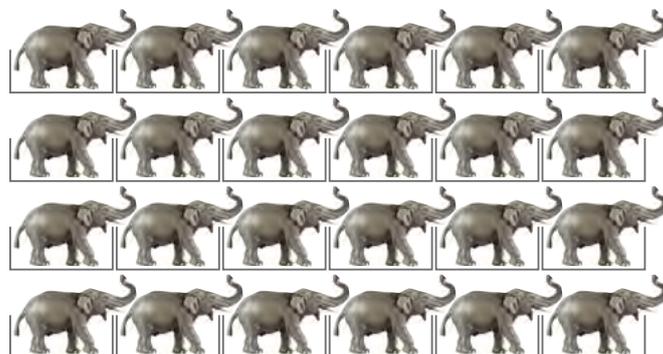
Saisi d'un recours des locataires, le Tribunal fédéral s'est penché sur la question, soulevée par ces derniers, de savoir si la bailleuse avait fait des recherches de locataire suffisamment tôt.

Le Tribunal fédéral a indiqué sur ce point que « le bailleur n'est en principe pas tenu d'entreprendre lui-même des démarches afin de trouver un locataire de remplacement [...]. On déduit des règles consacrées par l'art. 264 al.3 CO qu'il est tenu de prêter son concours au locataire sortant dans la recherche d'un nouveau locataire de remplacement [...]. Cela ne conduit cependant pas à l'inversion des rôles. [...] Au premier chef, il incombe à celui qui entend se libérer prématurément de ses obligations contractuelles de faire en sorte que son cocontractant n'en subisse aucun dommage ».

Le Tribunal fédéral a encore précisé que ce n'est que si le bailleur commet des actes d'obstruction caractérisés afin d'empêcher le locataire de fournir un candidat à la relocation du bien que ce dernier est libéré de ses obligations.

Dans le cas d'espèce, il a été considéré que la bailleuse avait fait des recherches suffisamment tôt et que les locataires ne sauraient donc être libérés de leurs obligations de payer le loyer jusqu'à la relocation du bien pour cette raison. ▲

le stockage en grand



BALESTRAFFIC

Espace garde-meubles

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

Rencontrons-nous,
dans le respect de
la distance nécessaire.

L'immobilier de demain
Depuis cinq générations

GRANGE

& CIE

grange.ch

AGENDA 2021



DES WEBINAIRES CGI GRATUITS

En 2021, nous proposons à nos membres de nous retrouver en ligne pour des séances d'information gratuites autour de sujets pratiques et d'actualités liés à l'immobilier ou à la fiscalité.

Au cours du premier trimestre, nous traiterons de la valeur locative et des déductions admises à celle-ci mais aussi des travaux permettant d'économiser de l'énergie et des subventions possibles.

Vous souhaitez être informés des dates de nos prochains webinaires gratuits ? Envoyez-nous un email à info@cgionline.ch car votre adresse nous sera indispensable pour vous convier à ces manifestations.

AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES 2021

CGI Conseils organise tout au long de l'année des modules de formation, des séminaires, des conférences et des journées académiques sur des thèmes liés à l'immobilier.



Retrouvez toutes nos offres de formation 2021

www.cgiconseils.ch/formations

Vous êtes propriétaire ?

Vous souhaitez connaître la valeur de votre bien ?

Estimez Gratuitement votre bien

avec

en prenant le QR code en photo

ou

en vous connectant sur www.firsthome.ch

FIRST HOME IMMOBILIER
022 850 90 90

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



Abalmmo ●

Plus qu'un simple logiciel
de gestion immobilière

abacus.ch/gestion-immobiliere

 ABACUS



60 millions de litres de mazout

Soit l'équivalent du
jet d'eau crachant pendant 33h

C'est ce qu'ont économisé les régies
membres du Label Vert en 10 ans d'actions
pour l'environnement.

Initié en 2009, le Label Vert de l'USPI Genève est un programme indépendant d'économies d'énergie dans les bâtiments.
Les régies membres de l'USPI Genève s'engagent pour l'environnement.
www.uspi-ge.ch

10 ans  label vert
uspi genève



NOUS VOUS SOUHAITONS DE BELLES FÊTES
ET UNE BONNE ANNÉE

20
21

UGi

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires