

immoscope

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

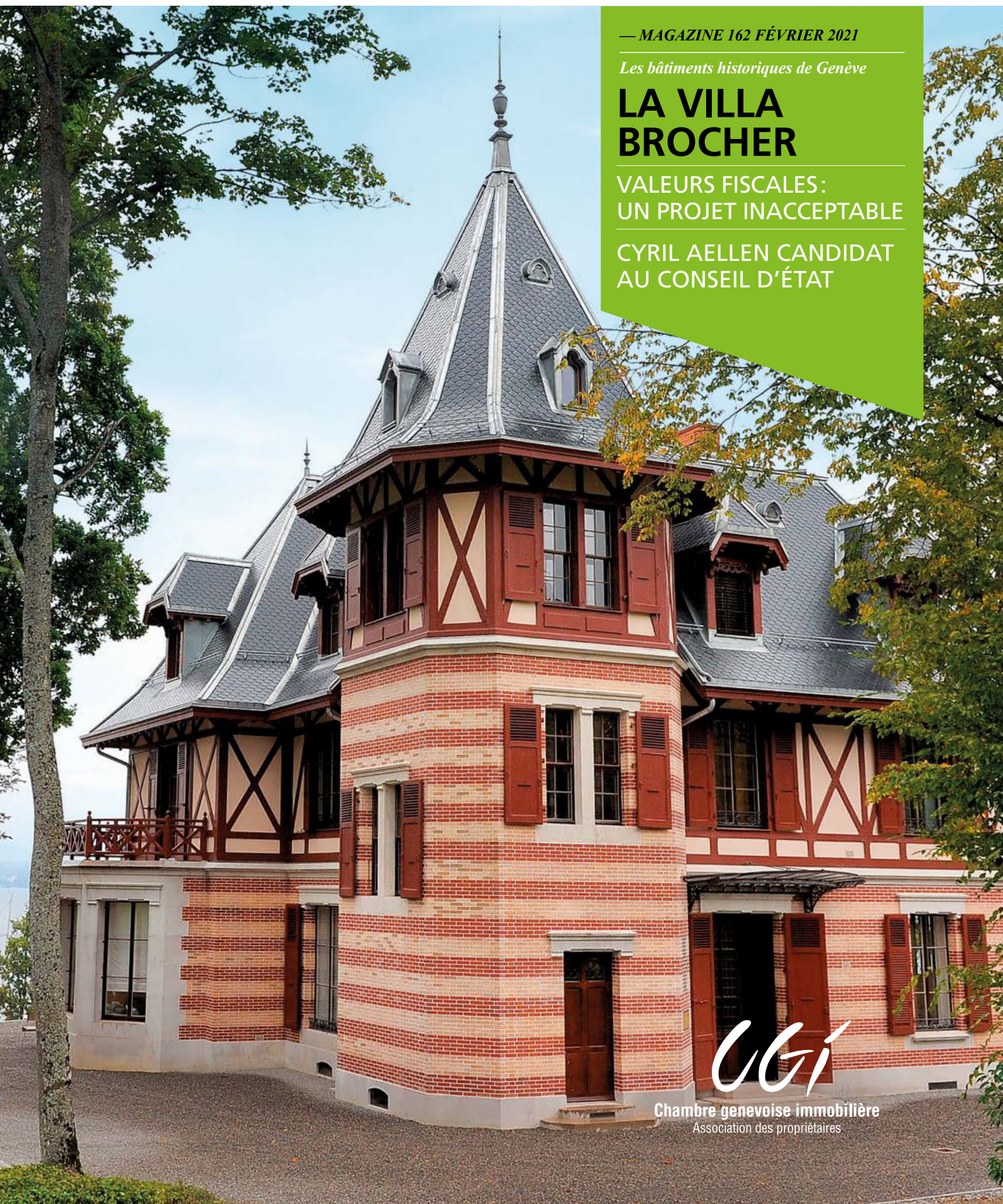
— MAGAZINE 162 FÉVRIER 2021

Les bâtiments historiques de Genève

LA VILLA BROCHER

VALEURS FISCALES:
UN PROJET INACCEPTABLE

CYRIL AELLEN CANDIDAT
AU CONSEIL D'ÉTAT



UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

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

Taux actuel
à 10 ans
0,80%

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*

Editorial



La propriété immobilière mérite d'être défendue au Conseil d'État !

Les propriétaires et futurs propriétaires ont la possibilité de faire entendre leur voix au Conseil d'État lors de la prochaine élection qui aura lieu les 7 mars (premier tour) et 28 mars (second tour) 2021 et il faut qu'ils saisissent cette opportunité.

La CGI soutient naturellement la candidature de Cyril Aellen, avocat, député, membre de notre comité et ancien Président, et vous encourage à en faire de même.

Cyril Aellen connaît parfaitement les thématiques liées à l'immobilier, qu'il s'agisse d'aménagement du territoire, de droit du bail ou de questions fiscales et il défendra avec conviction les intérêts des propriétaires, comme il le fait déjà au Grand conseil.

Il connaît bien la propriété dans sa diversité.

Les propriétaires de villa individuelle ou jumelle, d'appartement ou d'immeuble sont aussi bien des personnes âgées qui ont épargné toute leur vie pour acquérir leur bien que le jeune couple de la classe moyenne qui a pu s'acheter un appartement en zone de développement (qui lui coûte d'ailleurs moins cher que le loyer qu'il payait précédemment). D'autres encore ont hérité d'immeubles acquis au siècle passé par leurs parents ou grands-parents et certains n'ont pour vivre que le revenu du loyer du bien qu'ils ont mis en location.

Cyril Aellen défendra tous ces propriétaires, comme la CGI le fait depuis plus de 100 ans.

Il s'agira aussi de faire élire un homme qui s'engage à défendre l'accession à la propriété, comme nous le faisons. Il n'est pas tolérable, de nos jours, de ne construire pratiquement plus que du logement social, alors que, pour chaque nouvel appartement mis en vente, plus de 20 dossiers sont déposés !

Les Genevois doivent pouvoir devenir propriétaires à Genève, et non s'exiler en France voisine ou dans d'autres cantons comme nous le voyons aujourd'hui. Cyril Aellen est LE candidat le plus proche de nos préoccupations.

Propriétaires et futurs propriétaires : ne perdez pas cette occasion et faites entendre votre voix lors de cette élection !

ANNE HILTPOLD
Secrétaire générale adjointe

sommaire

- 02** LA VILLA
BROCHER
- 08** COMITÉ DE LA CHAMBRE :
QUI SONT SES MEMBRES ?
- 10** VALEURS FISCALES :
UN PROJET INACCEPTABLE
- 12** OUI AU PROJET
CLÉ DE RIVE
- 14** CYRIL AELLEN CANDIDAT
AU CONSEIL D'ÉTAT
- 16** CONSÉQUENCES DU DIVORCE
SUR LES BIENS IMMOBILIERS
- 18** DÉCLARATION
FISCALE
- 19** PRÉSENCE
À BERNE
- 20** JURISPRUDENCES
RÉCENTES
- 22** AVANTAGES
MEMBRES
- 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

LA VILLA BROCHER, UN HAVRE PROPICE AUX RÉFLEXIONS DES CHERCHEURS



Créée par Jacques et Lucette Brocher, la fondation éponyme s'est donné comme objectif d'accueillir les scientifiques du monde entier dans une vaste propriété de 30'000 mètres carrés située sur les rives du lac Léman. La villa, pièce maîtresse de la propriété, avait cependant besoin d'une rénovation en profondeur.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL

PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN ET FONDATION BROCHER

Construite en 1884 par Georges Ponselles et sa femme Blanche, la bâtisse appelée aujourd'hui villa Brocher présente un intérêt majeur en tant que témoin du passé de la commune d'Hermance. Son architecte Emile Reverdin imagina un édifice dans le style du chalet normand tel qu'il était à la mode à l'époque. L'ouvrage se distingue surtout par son décor très typique, avec un rez-de-chaussée doté d'une façade en brique polychrome étayée par des joints rubanés apparents. Le premier étage, en revanche, est décoré à l'extérieur par un colombage appliqué contre la façade. Une tourelle est intégrée dans un angle du bâtiment. Enfin, la toiture est couverte d'ardoises tirées d'une carrière située, à l'époque, à l'autre extrémité du lac Léman.

Un bâtiment à l'abri de toute rénovation massive

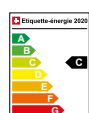
Il y a longtemps que le Conseil de la Fondation Brocher désirait restaurer la villa, dont la fondation a hérité en 1999, sachant que la principale difficulté rencontrée dans le cadre de cette rénovation résidait dans la vétusté de la bâtisse. Cette dernière était restée inhabitée durant très longtemps et s'était sensiblement dégradée depuis le décès de Lucette Brocher, en 1996.



L'HIVER EN TOUTE SÉCURITÉ

4X4
OFFERT

LE MAZDA CX-5
dès CHF 24 400.-



¹Exemple: Mazda CX-5 Challenge Skyactiv-G 165 FWD, prix au comptant CHF 24 400.- (prix catalogue recommandé CHF 27 900.- y.c. «Maxi-Garantie 3+2» d'une valeur de CHF 1 090.- moins bonus hiver CHF 3 500.-). Consommation normalisée UE mixte 6,8l/100km, émissions de CO₂ 154g/km, catégorie d'efficacité énergétique C. Offre valable pour les clients particuliers jusqu'au 28.02.21. Modèle illustré (équipement supplémentaire inclus): Mazda CX-5 Revolution Skyactiv-D 184 AWD, prix au comptant CHF 45 600.- (prix catalogue recommandé CHF 49 100.- y.c. «Maxi-Garantie 3+2» d'une valeur de CHF 1 090.- moins 4x4 offert d'une valeur de CHF 2 500.- moins bonus hiver CHF 1 000.-). Consommation normalisée UE mixte 6,6l/100km, émissions de CO₂ 175g/km, catégorie d'efficacité énergétique C.



À l'origine, la villa devait servir de centre de conférences et abriter des bureaux destinés à la gestion de la fondation. Cette option a cependant été abandonnée en raison de l'importance des transformations qu'elle aurait nécessitées, d'autant que la nature de la maison en tant que témoin architectural a très tôt attiré l'attention du service des monuments historiques. Celui-ci avait décrété que, lors de toute opération de restauration, il fallait impérativement conserver l'esprit de la bâtisse et tous les éléments d'origine qui pouvaient l'être.

Composer avec le passé en intégrant la modernité

Les anciens murs en tuf et en briques procuraient un pouvoir isolant convenable au premier et deuxième étage. Etant constituée d'un épais mur porteur en pierre de Meillerie, la maçonnerie du rez-de-chaussée présentait également une qualité isolante satisfaisante. Il fallut pourtant remplacer un certain nombre de briques de parement qui n'avaient pas résisté aux assauts du temps. Les artisans chargés de ce travail choisirent, là où c'était possible, de couper les anciennes briques en deux et de reposer la partie sectionnée vers l'extérieur pour reproduire l'aspect avec le maximum de fidélité. Enfin, les joints rubanés furent refaits en respectant le coup de main traditionnel, mais en ne leur laissant plus autant de prééminence afin de les protéger de l'usure due au vent et aux intempéries.

*« LES ARTISANS CHARGÉS
DE CE TRAVAIL CHOISIRENT,
LÀ OÙ C'ÉTAIT POSSIBLE, DE COUPER
LES ANCIENNES BRIQUES EN DEUX
ET DE REPOSER LA PARTIE SECTIONNÉE
VERS L'EXTÉRIEUR POUR REPRODUIRE
L'ASPECT AVEC LE MAXIMUM
DE FIDÉLITÉ. »*

Assurer des commodités accrues aux usagers

Le confort de la villa était au cœur de la rénovation. Pensée à l'origine comme maison d'été, la demeure était dotée de chambres qui étaient toutes chauffées par de charmantes cheminées à foyer ouvert. Un chauffage central au charbon, puis au mazout, a été installé en 1918. Pour des raisons de gestion rationnelle de l'énergie, un nouveau chauffage central à basse température a remplacé l'ancienne installation lors de la récente rénovation. Toujours dans le but d'améliorer le confort des usagers des lieux, des salles de bain ont été construites dans la majorité des chambres à coucher. Les salles de bain d'origine ont été partagées en deux. Les autres ont été installées dans les chambres quand la dimension de celles-ci le permettait. En définitive, seules deux chambres doivent partager un local sanitaire commun sur le palier.



Malgré leur charme, les anciens radiateurs, trop vétustes pour être récupérés, ont été remplacés par des corps de chauffe modernes et plus efficaces. Un seul des anciens radiateurs en fonte a été conservé dans l'entrée comme témoin de cette époque. Il faut dire que les autres corps de chauffe intéressants étaient masqués par des cache-radiateurs et, de ce fait, ne contribuaient pas au charme des lieux.

Une ventilation forcée à double flux a été installée dans le bâtiment pour assurer son aération. L'air vicié est aspiré du bas vers le haut et l'air frais est pulsé vers le bas au travers des anciens canaux des cheminées, qui ont été désaffectées pour des raisons de sécurité. De plus, les anciens canaux de ventilation ont été utilisés comme gaines techniques pour l'électricité et le chauffage, ce qui a permis d'éviter de créer des courettes dans les locaux.

Une toiture grouillante de vie nocturne

Il n'a malheureusement pas été possible de retrouver des plaques posées en façade de la même origine, car la carrière de tuf d'où elles avaient été extraites n'est plus en exploitation. Une importante partie de la charpente a dû être remplacée en raison de son état avancé de délabrement. Il en est allé de même de l'ensemble des ardoises du toit, qui ont toutes dû être remplacées.

La sous-toiture n'a pas été isolée, contrairement au plafond du deuxième étage. Dans l'espace compris entre ce plafond et la charpente, il a aussi fallu prendre soin de la colonie de chauves-souris qui y étaient installées de longue date – en l'occurrence des murins à moustache extrêmement rares en Suisse – pour ne pas les déranger et préserver leur habitat. Il a surtout fallu traiter la charpente avec des produits écologiques pour ne pas risquer d'empoisonner ces animaux nocturnes, sans compter que les charpentes actuelles, rabotées, ne sont pas assez rugueuses pour que ceux-ci puissent s'y accrocher sans glisser.

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

Accroître les capacités d'hébergement

Les plus récentes transformations entreprises sur la propriété qui abrite la villa Brocher remontent à 2014. Elles touchent d'autres bâtiments que la villa. Trois studios ont été créés dans le garage et cinq chambres au premier étage de celui-ci. Une salle de réunion a en outre été aménagée au sous-sol. Cela permet d'accroître les espaces proposés aux scientifiques venus des quatre coins du globe pour leur offrir une résidence plus agréable sur les rives du Léman. Le jardin a été refait, la roseraie a été rénovée et des vasques ont été créées par moulage, au moyen de moules en silicone, à l'image d'anciens modèles retrouvés sur place.

Le magnifique parc qui entoure la villa a également été réaménagé. Quelques arbres menaçant de s'abattre ont été remplacés par des plantations mieux adaptées aux conditions climatiques de la campagne genevoise. Les allées ont été réaménagées et les plates-bandes plantées de fleurs d'agrément.

D'autres rénovations sont encore prévues sur le domaine, en particulier celle du hangar à bateau. Ce dernier nécessitera d'importants travaux compte tenu de son état et de sa localisation toute proche du lac, qui le rend très sensible aux assauts du vent et des vagues qui éclaboussent les rives. ▲



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

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

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 SUBSTANCE ORIGINALE
SERA POUR DES GÉNÉRATIONS
FUTURES LE TÉMOIN
DU PASSÉ »**

Stéphane Agazzi



**« CELA NOUS OBLIGE À ÊTRE
TOUJOURS TRÈS INGÉNIEUX
SI L'ON VEUT APPORTER LE
MAXIMUM DE CONFORT
TOUT EN RESPECTANT LES
SOLUTIONS ANCIENNES »**

Carlos Hans-Mövi

LES ARCHITECTES DE LA RÉNOVATION

Chargés de la lourde tâche de diriger les travaux de restauration en février 2008, Stéphane Agazzi et Carlos Hans-Mövi, du bureau A&HM architectes, ont déposé leur projet à l'automne de la même année. Les travaux ont commencé début 2009. Il n'était pas question d'entourer la demeure d'une isolation périphérique, ni même d'intervenir à l'intérieur des pièces en raison des boiseries qu'il fallait préserver. « La substance originale sera pour des générations futures le témoin du passé », a souligné à ce sujet Stéphane Agazzi lors de l'achèvement des travaux de rénovation. « L'ensemble de la rénovation a globalement très bien vieilli », souligne aujourd'hui Carlos Hans-Mövi. Seule la barrière de la terrasse donnant sur le lac n'a pas tenu les promesses du fournisseur. Vendu pour présenter une qualité équivalente à du vieux chêne résistant à l'humidité ambiante des lieux, son bois a dû être remplacé récemment par une essence réellement imputrescible. « La villa est très exposée au lac, ce qui la rend très sensible aux intempéries », relève Carlos Hans-Mövi. Il faut dire que la vue que l'on a depuis la terrasse de la villa sur le lac et le parc est magnifique. Si l'on veut en profiter pleinement, il faut en payer le prix.

« Nous avons choisi des entreprises qui disposent de compétences très pointues dans les travaux de rénovation et qui ont la sensibilité voulue pour appréhender et résoudre ce type de problème », notait Stéphane Agazzi, lors de l'achèvement de la rénovation. « On est pourtant souvent confronté à un paradoxe : ces maisons ont été construites à une époque où l'on avait le temps. C'étaient les matériaux, et non la main-d'œuvre, qui étaient onéreux. »

Rétrospectivement, l'architecte Carlos Hans-Mövi indique qu'il s'agissait là d'une superbe expérience : « La particularité de ce chantier a nécessité de trouver des techniques contemporaines à des solutions anciennes ». Il souligne qu'il faut très souvent opter pour des critères spécifiques, conjointement avec les services de préservation des monuments historiques. C'est en particulier pour cette raison que les fenêtres du rez-de-chaussée, bien visibles de l'extérieur, ont été entièrement refaites à neuf et que les autres ont été remplacées. ▲

DES PARTENAIRES DE QUALITÉ

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



**Chalut
Green Service**

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

www.chalut-greenservice.ch





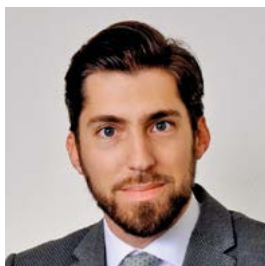
COMITÉ DE LA CHAMBRE: QUI SONT SES MEMBRES?

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.



M^e Stéphane Penet

PRÉSIDENT DU GROUPEMENT DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENT (GPA)

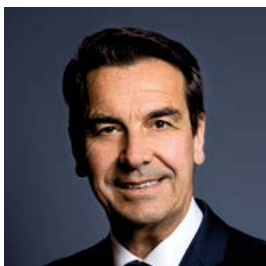
Passionné de golf depuis sa prime jeunesse, ainsi que de triathlon et de ski, M^e Stéphane Penet, né en 1981, habite à Troinex et est père d'un jeune garçon. Il a suivi ses études à Genève, puis au collège De Saussure. Il a obtenu un Master en droit de l'Université de Genève en 2005 et un Master of international commercial law au King's College London en 2009. M^e Stéphane Penet a exercé son activité d'avocat au sein d'une grande étude de la place avant de rejoindre celle de BM Avocats en 2012. Il y déploie son activité judiciaire et de conseils axée sur le droit civil et administratif de l'immobilier et pratique en droit contractuel et des sociétés et en tant qu'avocat spécialiste SSA en droit du bail. Il est également juge assesseur à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers. Il occupe le poste de président du Groupement des propriétaires d'appartement. « C'est intéressant de se retrouver au Comité de la CGI afin de participer aux prises de décisions qui forment la politique de l'association », indique-t-il.



M^e Bertrand Reich

MEMBRE DU COMITÉ

Né à Genève d'un père allemand et d'une mère genevoise, Bertrand Reich est passionné de lecture et d'écriture en plus de ses activités de marche et de ski. Il a décroché une licence en droit de l'Université de Genève puis effectué un stage dans une étude de la place. « Le respect de la propriété privée a été conquis au moment de la révolution, il compte comme un enjeu essentiel pour notre société », relève-t-il. Avocat au barreau depuis 1988, il s'est installé à son compte un an plus tard pour exercer une activité judiciaire soutenue. De 1996 à 1998, il s'est associé à un cabinet américain, puis, en 2005, à celui de Blaise Grosjean et Laurent Didisheim. Il exerce depuis 2006 la charge de juge assesseur à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers. De 2010 à 2014, il a été élu membre de la Commission consultative en matière de marchés publics liés à la construction. Il a aussi été assistant d'enseignement en droit commercial à l'Université de Genève de 1996 à 2001 et siège dans plusieurs conseils d'administration d'entités publiques ou privées. Alors qu'il a présidé l'association en 2016 et 2017, il prend toujours autant de plaisir à participer assidûment aux activités du Comité.



M^e Christian Tamisier

PRÉSIDENT DE LA SECTION DES PROPRIÉTAIRES DE VILLA (SPV)

Âgé de 59 ans, M^e Christian Tamisier habite Anières. Il est marié et père de deux grands enfants. Tout comme sa femme, il est féru de tennis. Il pratique aussi le ski, avec une prédilection pour la peau de phoque (PDG). Après ses études primaires, il a suivi un cursus universitaire avec une licence en droit et obtenu son brevet d'avocat en 1987. Il a ensuite fait des études de sciences économiques à l'Université de Genève. M^e Christian Tamisier s'est perfectionné en matière financière en tant que gérant de fortune auprès de la Banque Pictet & Cie puis a effectué un stage à la banque BBH à New York. Avocat en droit commercial et immobilier, il apporte ses conseils aux entreprises locales et internationales dans le droit des sociétés et du bail ainsi que dans le droit immobilier. En matière financière, il conseille et met en place des structures de gestion patrimoniale et a restructuré des promotions immobilières. Il a rejoint le barreau dans une grande étude de la place, avant de fonder sa propre étude. De langue maternelle française, il exerce également sa profession en anglais.



Georges Vuillod

PRÉSIDENT DU GROUPEMENT DES PROPRIÉTAIRES RURAUX (GPR)

Âgé de 53 ans, Georges Vuillod est père de deux enfants. Il a appris la profession de maraîcher dans le cadre d'un apprentissage en culture maraîchère et a fait ses études à l'Ecole de commerce. À la tête de l'exploitation qu'il a reprise de ses parents et qui compte une cinquantaine d'employés, il habite sur le territoire de la commune de Bardonnex. Durant son temps libre, il pratique la plongée, la randonnée et le golf, qu'il aimerait pouvoir exercer plus intensément. Au sein du Comité de la CGI, Georges Vuillod représente les propriétaires fonciers de biens agricoles. Son engagement au Comité s'inscrit dans son désir de défendre le bien privé et sa perception au sein de la population. Il le considère comme le prolongement de son engagement politique en tant que député. « C'est toujours intéressant de voir comment sont abordées les questions foncières et cela permet d'accéder plus facilement à l'information », note-t-il. « La bonne perception des enjeux nous évite souvent de nous fourvoyer dans des combats stériles ».

VALEURS FISCALES

UN PROJET INACCEPTABLE CONTRE LEQUEL LA CGI EST UN FER DE LANCE SOLIDE



Le 9 septembre 2020, le Conseil d'État a déposé par devant le Grand Conseil le projet de loi (PL) 12773, qui concerne les valeurs fiscales des villas et des appartements, et le PL 12774, qui concerne les domaines ruraux. Ce dernier projet ne change rien à la méthode d'évaluation fondée sur les rendements fixés par le droit foncier rural. Les valeurs fiscales des domaines ruraux ne devraient donc pas changer. En revanche, le PL 12773 est, de l'aveu même du Conseil d'État, porteur de hausses fiscales insupportables.



Christophe Aumeunier

C'est à un point tel qu'il a été obligé d'introduire des mesures compensatoires afin d'en limiter les effets ! La CGI, épaulée par les spécialistes de sa commission fiscale, est le fer de lance susceptible d'influencer le cynique dessein du Conseil d'État de ponctionner encore plus les propriétaires en tentant de masquer une crise structurelle, non maîtrisée, des dépenses publiques.

Une nouvelle méthode d'évaluation

Le projet comprend, en premier lieu, une nouvelle méthode d'évaluation des villas et des appartements pour en déterminer la valeur fiscale, base de l'imposition de l'impôt sur la fortune et de celle de l'impôt immobilier complémentaire. Il s'agirait de se baser sur un relevé statistique des transactions

de terrains pour déterminer ensuite, selon la situation précise des parcelles, une valeur de terrain. À celle-ci s'ajouterait la valeur d'assurance incendie du bâtiment. Il en résulte, à ce stade, de très fortes hausses de valeurs et, donc, des augmentations d'impôts massives.

Nous considérons cette approche comme erronée. En effet, la loi d'harmonisation fiscale (LHID) prévoit que les immeubles sont estimés. Ainsi, il est faux de faire correspondre la valeur fiscale avec une valeur « spot marché » d'un bien librement négocié de façon volontaire. Au contraire, il s'agit que la loi prenne en considération la vétusté, l'occupation de son logement par son propriétaire et sa famille – ce qui ne le rend pas libre à la vente – et l'incitation constitutionnelle à la propriété de son logement.

Ces notions devront être traduites par le biais d'amendements au projet de loi pour que celui-ci soit conforme au droit supérieur. En l'état, le principe de la capacité contributive n'est pas respecté. Une appréhension correcte de l'estimation des logements en propriété devrait déboucher sur des valeurs plus conformes à une estimation fiscale conforme.

Des mesures de compensation

Tributaire d'une méthode d'évaluation qui débouche sur des valeurs trop élevées car mal estimées, le Conseil d'État a considéré « l'impact très important de la réévaluation du parc immobilier, principalement pour les biens occupés de longue date... » et il a été contraint de prémunir les propriétaires les plus touchés afin de ne pas les obliger à vendre leur logement face à des hausses fiscales impossibles à assumer.

1 Une déduction sociale

L'idée, mal définie dans le projet de loi, est de limiter la hausse fiscale induite par la nouvelle valeur fiscale du logement du propriétaire, à 1% du revenu brut jusqu'à CHF 100 000 de fortune imposable, à 7% à partir de CHF 350 000, tandis que ce pourcentage évolue de manière linéaire entre CHF 100 000 et CHF 350 000.

Nous préconisons, alternativement et en premier lieu, une diminution de l'impôt immobilier complémentaire pour les propriétaires dont le logement concerné est leur résidence principale. Il s'agit de la mesure la mieux ciblée.

« LA CGI CONÇOIT QUE L'ÉTAT ÉTABLISSE UNE NOUVELLE MÉTHODE D'ÉVALUATION DES APPARTEMENTS ET DES VILLAS MAIS ELLE S'OPPOSERA, AVEC LA PLUS GRANDE DÉTERMINATION, À CE QUE CELA SOIT PRIS COMME PRÉTEXTE POUR ALOURDIR LA CHARGE FISCALE. »

Si, ensuite des corrections apportées, il était encore nécessaire de prémunir les propriétaires contre des hausses massives d'impôts, nous soutiendrions évidemment cette solution. En revanche, nous préconiserons qu'elle ne soit pas limitée à 15 ans, notamment parce que les propriétaires plus âgés de 15 ans seront d'autant plus faibles et donc susceptibles d'être protégés. En outre, les conditions d'éligibilité à cette déduction devront exister en tout temps, et non pas uniquement pendant la période fiscale suivant l'entrée en vigueur de la loi, ce qui serait porteur d'inégalités de traitement crasses.

2 Une diminution du taux de l'impôt sur la fortune

En lien avec la nouvelle évaluation des immeubles, il est proposé une diminution du taux d'imposition – le plus élevé de Suisse – de 15%. Une diminution de l'impôt sur la fortune est évidemment appelée des vœux de la CGI.

La diminution du taux de l'impôt sur la fortune n'est malheureusement qu'un leurre au niveau de la perception. Elle ne génère, in fine, qu'une diminution de 8 millions de francs dont ne bénéficieraient que quelques contribuables, non propriétaires (p. 170 de l'exposé des motifs). La hausse de perception d'impôt se révèle donc plus de 10 fois supérieure à la faible baisse qui résulte de cette opération.

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

Après deux mesures qui réduisent la charge fiscale induite par ces modifications, le Conseil d'État, dans une démarche dont la cohérence nous échappe, souhaite voir une augmentation de l'IBGI. Ainsi, le taux de cet impôt serait porté à 10% après 10 ans, en lieu et place d'un taux de 0% après 25 ans. Le saut apparaît comme gigantesque de passer après 25 ans de 0 à 10%.

Cet impôt a été conçu, dans l'esprit de ses défenseurs, pour limiter la spéculation immobilière. Il a été admis depuis de très nombreuses années que son taux devait être de 0 après 25 ans de détention, tant il est vrai que toute forme de spéculation n'est plus imaginable après un laps de temps aussi long. La hausse proposée est donc injustifiable.

Conclusions

Genève connaît une crise des dépenses sans précédent. L'État doit prendre les mesures d'assainissements et d'économies qui s'imposent et ne plus compter sur d'énormes hausses fiscales devenues insupportables. Il est invraisemblable de se tourner vers les personnes physiques, propriétaires de leurs logements, car la ressource fiscale est épuisée.

Nous avons été auditionnés le 12 janvier 2021 par devant la Commission fiscale du Grand Conseil saisie de cet objet et nous avons détaillé l'ensemble des correctifs à apporter. Nous avons, en outre, indiqué que la CGI conçoit que l'État établisse une nouvelle méthode d'évaluation des appartements et des villas mais qu'elle s'opposera, avec la plus grande détermination, à ce que cela soit pris comme prétexte pour alourdir la charge fiscale. ▲

Une ponction fiscale de plus de CHF 225 millions supplémentaires :

- impôt cantonal sur la fortune hors impôt communal CHF 100,4 millions (nets en cas de baisse du taux);
- impôt communal – notre estimation – plus de CHF 42 millions;
- impôt immobilier complémentaire CHF 33 millions;
- impôt sur les bénéfices et gains immobiliers CHF 50 millions.

Cette ponction est temporairement ramenée à 90 millions en raison des mesures d'accompagnement limitées à 15 ans au maximum.

VOTATION POPULAIRE
DU 7 MARS 2021 EN VILLE DE GENÈVE

OUI AU PROJET CLÉ DE RIVE

La Chambre genevoise immobilière se positionne favorablement par rapport aux crédits portés en votation populaire en Ville de Genève suite à un référendum.

Le projet doit permettre la piétonisation du rond-point et de plusieurs rues adjacentes ainsi que la construction d'un parking. Ce parking comprendra, outre les places pour des voitures 100% connectées à des bornes électriques, 388 places pour des deux-roues, notamment des vélos électriques.

En réalité, cette piétonisation se fera, quoi qu'il en soit, à brève ou à moyenne échéance. L'un des enjeux du projet est donc la réalisation du parking, qui est un équipement complémentaire indispensable à la piétonisation. Il permet en effet de maintenir l'accessibilité au centre-ville et aux commerces et compensera la perte de places en surface au gré d'une revalorisation de l'espace public. Dans ces conditions, la CGI est convaincue qu'il en résultera des espaces publics de meilleure qualité et une valorisation des immeubles des rues concernées et adjacentes. Pour ces raisons, nous invitons les électrices et électeurs en Ville de Genève à voter et faire voter OUI. ▲

www.centrevillepieton.ch

Pour ces raisons, nous
invitons les électrices et
électeurs en Ville de Genève

**À VOTER
ET FAIRE
VOTER OUI**



LA BLOCKCHAIN SÉCURISE LES VOTES DES COPROPRIÉTAIRES

Développé par la société genevoise Cryptolex, le système de vote électronique basé sur la blockchain assure une sécurité optimale. Déjà utile à diverses chambres de commerce et organisations, il offre désormais une version spécifiquement adaptée aux copropriétaires.



VIVIANE SCARAMIGLIA

La solution « Cryptolex VOIX » fondée sur une architecture décentralisée est effectivement quasi invulnérable aux tentatives de hacking, contrairement à une solution de vote électronique effectuée par un serveur centralisé. Adoptée par de nombreuses institutions régionales durant le confinement, notamment par la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG) qui a ainsi organisé le vote de ses 2'500 membres lors de son assemblée générale en ligne, cette technologie très simple d'utilisation est aujourd'hui proposée aux associations de copropriétaires de biens immobiliers. Spécifiquement adaptée, elle intègre des paramètres propres à ce secteur, comme la vérification du quorum et la prise en compte des quantités. Que les assemblées générales soient présentes ou virtuelles en streaming, les votants n'ont qu'à saisir un code reçu au préalable sur leur smartphone. Ils peuvent ensuite répondre (par oui ou non ou par abstention) à chaque point abordé et connaître les résultats en temps réel. « Cette formule permet d'engendrer une participation plus active des copropriétaires, indique Vicken Bayramian, cofondateur de la firme. Elle représente également un atout de qualité pour les régies immobilières qui assurent la gestion de copropriétés. » Quant au coût de l'opération, il est très raisonnable, avec un prix d'appel fixé à 950 francs pour cent votants.

La blockchain: la révolution a de l'avenir

Technologie à grande valeur ajoutée ou révolution, la blockchain apparue en 2008 avec la cryptomonnaie bitcoin fait depuis un buzz partout dans le monde. Technologie de stockage et de

transmission d'informations, traçable, fiable, transparente et sécurisée, elle est appelée à bouleverser tous types de modèles de transactions, notamment dans les sphères économiques et financières. Société pionnière établie à Genève, place forte de la blockchain, Cryptolex fournit depuis 2015 des conseils pratiques, techniques, juridiques et réglementaires, tout en œuvrant à développer des solutions sur mesure, faciles à utiliser, économiques et économes en substance. Spécialistes passionnés, les cofondateurs Vicken Bayramian PDG, juriste et spécialiste du négoce des matières premières, et Alec Avedisyan, CTO, ingénieur EPFL, ont déjà à leur actif la création d'une montre mécanique de luxe, en association avec la Maison horlogère Gvchiani. Première suisse lancée en 2018, la Masterblock est entièrement inscrite dans la blockchain. Chaque pièce de la série en édition limitée est unique et protégée par un certificat émis par Cryptolex, la rendant ainsi infalsifiable. La vocation de la société : « Utiliser la blockchain sous tous ses aspects les plus novateurs et fiables pour en tirer le meilleur dans de nombreux domaines, tels l'horlogerie, les chaînes d'approvisionnement ou le négoce. » La solution « Voix », proposée depuis fin 2019, étend aujourd'hui son territoire d'utilisation, tandis que Cryptolex projette son expansion en Suisse et dans les pays voisins. ▲

Cryptolex
2 Route de Jussy
1225 Chêne-Bourg
+41 22 849 86 97
www.cryptolex.ch

ÉLECTION 2021

CYRIL AELLEN : UN MEMBRE DU COMITÉ CGI CANDIDAT AU CONSEIL D'ÉTAT

Huit candidats brigueront un siège au Conseil d'État genevois les 7 mars (premier tour) et 28 mars (second tour) prochains. Cette élection partielle revêt une importance particulière à un moment où Genève connaît une crise des dépenses inédites aggravées par les conséquences économiques liées à la pandémie. Le Conseil d'État est à un moment charnière de son mandat.



Parmi les candidats en lice, Cyril Aellen, président de la CGI de 2014 à 2015 et membre actif de notre Comité. Connu pour sa maîtrise pointue des dossiers, son écoute et sa capacité à fédérer, il est également président de notre commission législative.

Qu'est-ce qui vous a décidé à franchir le pas et à vous porter candidat au Conseil d'État genevois ?

Je suis engagé en politique depuis de nombreuses années. J'ai commencé en tant qu' élu au Conseil municipal dans la commune de Bernex. J'ai également été très actif au sein de mon parti notamment en le présidant de 2010 à 2011. Élu député au Grand Conseil en 2013, j'ai notamment siégé au

sein des commissions des finances et du logement. Je crois que le système politique suisse me convient très bien : il ne repose pas sur des femmes ou des hommes providentiels. En revanche, il laisse de l'espace aux personnes qui apprécient le travail bien fait et qui acceptent de travailler dans un esprit de concertation. Aujourd'hui, je suis prêt à intégrer l'exécutif de notre Canton et je suis convaincu que ma bonne connaissance du milieu politique genevois me donnera la possibilité d'être rapidement efficace au sein du gouvernement genevois.

Quels devraient être selon vous les objectifs cantonaux prioritaires jusqu'aux prochaines élections ?

La collégialité du gouvernement est, de mon point de vue, essentielle. L'heure n'est ni à la méfiance ni au bouleversement. Il faut restaurer la confiance de la population envers ses autorités. À défaut, il sera impossible de vaincre la crise sociale, sanitaire et économique que nous traversons actuellement. Des indemnités publiques doivent être versées aux entreprises empêchées par l'État de travailler. Mais cette crise

**« AUJOURD'HUI,
JE SUIS PRÊT À INTÉGRER
L'EXÉCUTIF DE NOTRE CANTON
ET JE SUIS CONVAINCU QUE
MA BONNE CONNAISSANCE
DU MILIEU POLITIQUE GENEVOIS
ME DONNERA LA POSSIBILITÉ
D'ÊTRE RAPIDEMENT EFFICACE
AU SEIN DU GOUVERNEMENT
GENEVOIS. »**

aura également des conséquences économiques plus durables et sans lien direct avec les restrictions imposées ces derniers mois. Les réformes structurelles qui étaient souhaitables ces dernières années sont désormais indispensables et inévitables. Les autorités politiques, chargées de mettre en œuvre ces réformes, devront convaincre la population du bienfondé de celles-ci.

En tant qu'ancien président de la Chambre, vous connaissez particulièrement bien les problématiques de l'immobilier et de la propriété à Genève. Quelle analyse faites-vous de la situation actuelle en matière de logement ?

Genève est encore un Canton très attractif sur un plan économique. Il offre également des prestations sociales particulièrement généreuses. Ces deux phénomènes se conjuguent et la population de notre Canton augmente régulièrement. Depuis quelques années, de nombreux logements ont été mis en construction pour répondre à cette demande, cela tant dans le cadre de grands projets que par une densification accrue de la zone de villas. Toutefois, la crise du logement n'a pas diminué pour autant et les effets de cette croissance n'ont pas toujours été correctement anticipés. À juste titre, la population se montre de plus en plus critique et se demande à qui profite cette croissance. Aussi, il est désormais important d'appréhender la construction de logements non seulement dans son aspect quantitatif mais aussi dans son aspect qualitatif. Cela ne concerne pas seulement la qualité de ce qui est construit, mais aussi les effets induits par ces constructions sur un plan environnemental, économique et social.

Et en termes d'accession à la propriété ?

À Genève, la promotion de l'accession à la propriété est une obligation constitutionnelle. Malheureusement, dans les faits, elle est de plus en plus difficile alors que, pourtant, les taux d'intérêts des prêts hypothécaires sont très bas. L'offre est clairement insuffisante et il appartient à l'État de permettre à chacun de pouvoir, s'il le souhaite, acheter son logement sur le territoire du Canton.

Selon vous, quel rôle devrait jouer l'État ?

Depuis des années, à Genève, l'État s'accapare de nouvelles tâches coûteuses et sans réelles plus-values pour les habitantes et les habitants de notre Canton. Cette tendance doit cesser. L'État doit se recentrer sur ses activités essentielles, comme, par exemple, le maintien de la sécurité ou d'une école de qualité. Si l'État a également un rôle important à jouer en matière de cohésion sociale et doit savoir venir en aide aux personnes en difficultés, il doit avant tout garantir des conditions cadres de qualité.

Un projet de loi prévoit de revoir l'évaluation fiscale des immeubles et de ponctionner 225 millions de francs supplémentaires aux propriétaires genevois. Vous vous êtes fréquemment positionné sur la gestion financière du canton, n'y a-t-il pas selon vous d'autres leviers et alternatives possibles ?

À l'évidence, oui. De mon point de vue, ce projet de loi n'est pas acceptable. Il doit être fortement revu par le parlement ou, à défaut, rejeté. D'une façon générale, notre Canton vit une crise des dépenses, par une crise des recettes. Ces dernières n'ont pas cessé de croître de façon importante ces dernières années. ▲

VOTEZ LISTE N°4

La CGI soutient avec enthousiasme
la candidature de Cyril Aellen.
Il est LE candidat le plus proche de
nos préoccupations de propriétaires.
Ne perdons pas l'occasion de faire
entendre notre voix lors
de cette élection.

VOTEZ UTILE !

Lors de cette élection partielle, votre bulletin de vote sera valable uniquement si vous désignez un seul candidat pour pourvoir le siège disputé au Conseil d'État. Dès lors, apporter votre suffrage à Cyril Aellen, le candidat de la droite traditionnelle est, à notre avis, le seul vote utile pour éviter un basculement du Conseil d'État à gauche, dans une majorité séculairement très défavorable à nos intérêts de propriétaires.

CONSÉQUENCES DU DIVORCE SUR LES BIENS IMMOBILIERS

Quand un couple divorce ou se sépare, il est souvent difficile de partager de manière équitable les biens immobiliers communs car cette division est soumise à diverses lois ou règles, voire aux dispositions consenties. En outre, il faut considérer les incidences et les conséquences de la dissolution du régime matrimonial, du splitting des caisses de pension et des avoirs de prévoyance ayant servi à l'acquisition, de la provenance des autres fonds propres, des obligations légales et de la fiscalité induite par la solution de partage choisie.



Morgan Pauwels
Conseiller chez DL MoneyPark



En général trois scénarios peuvent survenir lors du divorce :

- L'un des partenaires reprend le bien à son compte et indemnise l'autre (biens propres investis, plus la moitié des acquêts). Différents calculs de compensation sont alors envisageables.
- Le bien immobilier est vendu et le produit de la vente est partagé. Cette solution est souvent envisagée lorsque ni l'un ni l'autre des ex-époux ne peut reprendre à son compte la dette hypothécaire pour des raisons de coût ou tout simplement des conditions d'octroi au crédit.
- Les rapports de propriété restent les mêmes évitant ainsi une vente inopportune. Cette option engendre fréquemment à terme des conflits liés aux paiements des charges.

Si aucun des deux partenaires ne veut abandonner sa copropriété, il est fortement conseillé d'effectuer une estimation de la valeur vénale servant de base à une médiation, afin d'éviter une éventuelle requalification des accords de conciliation lors du jugement. Il arrive aussi que les dispositions fixées dans le jugement du divorce ne puissent être appliquées notamment lorsque la propriété est attribuée à l'un des partenaires et que ce dernier n'est pas accepté par l'organisme de financement en tant que seul débiteur.

En cas de modification des dispositions conclues dans le cadre de la souscription d'un prêt hypothécaire, d'autres frais peuvent entraîner des difficultés financières pour les deux parties, aussi bien lorsque la propriété est conservée que mise en vente. Ces frais pouvant parfois représenter des sommes importantes, ils devront être considérés lors du processus de décision ; dans les deux cas de figure – vente à un tiers ou cession entre ex-époux –, des coûts additionnels seront engendrés. –, nous vous conseillons donc vivement, dès l'achat, de prendre conseil auprès de votre notaire ou de votre avocat pour choisir la forme de propriété. Il conviendrait ensuite de conserver toutes les écritures liées à l'acquisition du logement y compris les dépenses effectuées ultérieurement afin de pouvoir prouver la provenance des fonds investis, sans oublier de notifier avec quel argent l'hypothèque a été amortie. ▲

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

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

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

Cylindres toutes marques
Mises en passe – Clés sécurisées

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



VISION FENÊTRE : BIEN PLUS QU'UNE FENÊTRE



VIVIANE SCARAMIGLIA



Spécialiste de la fenêtre sur-mesure, l'entreprise familiale genevoise n'a qu'un engagement: la qualité maximale. Active sur les grands chantiers comme auprès des propriétaires de villas, elle offre ses conseils en vertu des exigences techniques, esthétiques, sécuritaires et assure le suivi du projet choisi de A à Z.

Après quarante ans d'expertise et de savoir-faire, le fenêtrier Jean-Charles Vallon a créé sa propre entreprise, en 2016, avec son fils, Stéphane Vallon, ingénieur mécanique. Un cumul de compétences qu'ils ont décidé de projeter dans l'univers du service personnalisé, selon un rapport qualité-prix parfaitement maîtrisé et un contrôle rigoureux et complet des travaux, de la préparation technique à la pose jusqu'au service après-vente. Vision Fenêtre œuvre avec ses propres équipes de poseurs dûment expérimentés. Outre l'analyse des besoins et le conseil qui sont offerts au maître d'ouvrage, les coûts de l'intervention sont fixés contractuellement, sans dépassement du devis. « Notre devis est clair, simple et complet ». C'est du reste cette transparence et ce rapport de confiance avec le client, promoteur immobilier, régisseur, architecte ou propriétaire privé, qui confirme son excellente réputation.

La meilleure solution

Tous certifiés selon les normes internationales en matière de système qualité, environnement et sécurité, les systèmes de fenêtres sont proposés dans une gamme d'options diversifiées: grand choix d'essences de bois et de finitions, ainsi que la réalisation de formes spéciales, cintrées ou en anses de panier, par exemple. Ils répondent aux exigences de confort et d'esthétisme, tout en assumant les critères actuels en matière d'isolation thermique et acoustique. À cet égard, Vision Fenêtre a acquis une solide expérience dans le domaine phonique grâce à sa participation à d'importants chantiers, notamment aux abords de l'Aéroport de Genève. « Toutes nos fenêtres sont disponibles avec des vitrages à protection phonique renforcée. »

Avec un choix entre des fenêtres en bois, bois-aluminium, PVC et PVC-alu, la meilleure solution est la vôtre en fonction de vos goûts et du style architectural de votre habitat, qu'il soit traditionnel ou contemporain. Le grand siècle de l'architecture genevoise, avec ses nombreux bâtiments de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle, nécessite également pour leur rénovation et mise aux normes, le recours au bois à l'ancienne dont l'esthétique est identique aux fenêtres d'origine dans les moindres éléments, y compris l'espagnolette. C'est une option idéale, validée par le service des Monuments et des Sites lors de travaux sur des immeubles faisant partie d'un ensemble protégé.

Sécurité

Les verres peuvent être classiques, trempés ou feuilletés et l'évolution technologique en la matière assure des performances sécuritaires accrues. Toutes les fenêtres sont disponibles avec des ferrures et des verres retardant les effractions. Parallèlement, depuis 2018, la directive SIGAB-002 relative aux éléments de construction en verre est appliquée à la sécurité des personnes pour prévenir tout risque d'accident. Vision Fenêtre est ainsi parée sous tous les aspects pour répondre à votre désir de confort et d'amélioration de votre habitat, selon vos attentes les plus personnelles. ▲

Vision Fenêtre Sàrl
Chemin de Grange-Collomb 34
1212 Grand-Lancy
Tél. 022 301 87 47
www.vision-fenetre.ch

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

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

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



Gregory Boria

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.

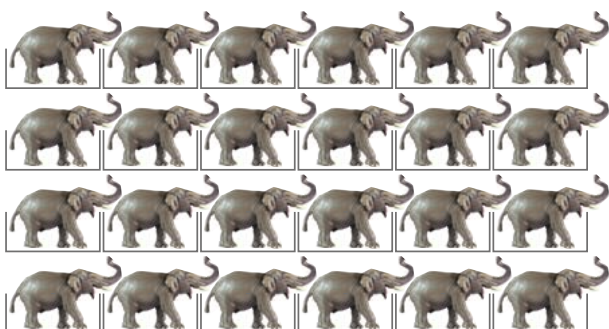
CGI Conseils à votre service

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 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 160 francs HT pour les membres (190 francs HT pour les non-membres). ▲

Deux séances d'information en visioconférence

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.

le stockage en grand



BALESTRAFFIC
Espace garde-meubles
Tél. 022 308 88 00 - www.balestraffic.ch

CGI
Chambre genevoise immobilière
Administration des propriétés

Déductions fiscales 2020
Déclaration fiscale 2020
Document pouvant être joint en annexe à la déclaration fiscale genevoise 2020. L'ajout des pièces justificatives 2020 des dépenses est facultatif.

Données du contribuable

N° de contribuable
Nom et prénom du contribuable
Nom et prénom du conjoint
Adresse de situation de l'immeuble
Code fiscal de la commune de l'immeuble
Date de construction de l'immeuble
Date d'occupation de l'immeuble
Date d'achat de l'immeuble

Définitions, notions importantes et références

Pratique Dumont : ancienne jurisprudence du Tribunal fédéral qui a été supprimée.
Immeuble nouvellement acquis : Immeuble dont l'acquisition remonte à 5 ans ou moins.
Dépenses de rénovation ou d'entretien : Il s'agit de dépenses qui entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble.
Frais d'administration : Il ne peut s'agir que de dépenses effectives. Les indemnités pour travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles.
Mesures au profit de l'utilisation rationnelle de l'énergie : travaux ménagers l'entourant. Ces frais sont déductibles.
Frais assimilables à des dépenses : travaux effectués par le propriétaire.

PRÉSENCE À BERNE

MODIFICATION DU CODE CIVIL SUISSE

(PROTECTION CONTRE LES ATTEINTES
À LA POSSESSION D'UN IMMEUBLE)



Comme vous l'aurez constaté au fil des dernières éditions, la CGI suit activement les dernières actualités fédérales et comme nous vous l'indiquions dans nos éditions précédentes (Immoscopes n° 143, 150 et 153), la CGI avait collaboré avec le HEV Schweiz pour déposer trois initiatives parlementaires tendant à améliorer le droit du bail.



Anne Hiltbold

Dans le cadre d'une consultation fédérale, nous avons pris position sur un projet de modification du Code civil (CC) et du code de procédure civile (CPC) suisses visant à renforcer les moyens de défense des propriétaires contre les squatteurs.

Ce projet de révision fait suite à la motion 15.3531 du Conseiller national Olivier Feller qui demandait que le délai dans lequel le possesseur doit agir pour exercer son droit de reprise soit porté à 48 heures ou 72 heures. Il relevait que le droit de reprise prévu à l'article 926 CC ne pouvait pas être exercé dès lors qu'il posait une condition d'immédiateté très difficile à remplir. En effet, le possesseur doit agir « aussitôt », soit dès l'arrivée des squatteurs, et non dès la connaissance de leur arrivée.

Avec la modification proposée par le Conseil fédéral, les conditions de la protection sont assouplies. Le nouvel article 926, alinéa 2, CC prévoit en effet que le possesseur peut, lorsque la chose lui a été enlevée avec violence ou clandestinement, la reprendre « aussitôt après avoir eu connaissance de l'usurpation en ayant fait preuve de la diligence requise », en expulsant l'usurpateur s'il s'agit d'un immeuble. L'actuel article 926, alinéa 2, CC dispose que le possesseur peut la reprendre aussitôt, mais sans préciser le dies a quo.

Cette précision est bienvenue et évitera ainsi à celui qui n'avait pas connaissance de cette usurpation d'être déchu de ses droits.

Nous considérons néanmoins qu'il aurait été plus opportun de supprimer le mot « aussitôt », qui restreint encore trop fortement la possibilité d'agir et qui reste une notion indéterminée. Le possesseur devra déjà démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise. S'il devait trop tarder, il aura ainsi manqué de la diligence requise et serait déchu de son droit.

Le projet dispose en outre que les autorités compétentes assurent en temps utile l'intervention requise par les circonstances et prévoit un nouvel outil de procédure, l'ordonnance de portée générale, permettant d'agir contre un cercle indéterminé de personnes. Cette ordonnance a pour but d'éliminer les troubles de la possession qui sont déjà survenus et l'usurpation d'un immeuble lorsqu'elle a déjà été tentée ou est survenue.

Nous sommes absolument favorables à l'introduction de ce nouvel outil qui permet au possesseur d'agir sans être obligé de connaître l'identité des usurpateurs/squatteurs, dès lors que, dans les faits, l'identité des squatteurs n'est pas connue.

Le nouvel article 260b CPC dispose toutefois que l'usurpateur touché par l'ordonnance pourra faire opposition dans un délai de 10 jours, sans motiver cette opposition, mais exigeant de divulguer son identité. Cette ordonnance ne rendra plus d'effet envers l'opposant (le squatteur) et le possesseur devra alors agir en justice en introduisant une demande contradictoire à l'encontre de l'usurpateur. Cette procédure pourrait être longue et coûteuse. Il conviendrait à nos yeux de prévoir une procédure simplifiée et rapide pour le possesseur en cas de contestation de l'ordonnance. À défaut, elle risque d'être sans effet.

Nous avons ainsi soutenu ce projet de révision, sous réserve des remarques ci-dessus. Celui-ci va sans nul doute dans le bon sens s'agissant de la protection de la possession et de la garantie de la propriété. La garantie de la propriété étant un droit fondamental, il est impératif que le possesseur puisse expulser facilement les personnes qui occupent illicitement son bâtiment. ▲

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 **UN AVIS DE FIXATION DE LOYER TRANSMIS PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AU LOCATAIRE EST-IL VALABLE ? ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE N°ACJC/1496/2020 DU 26 OCTOBRE 2020**

Dans cette affaire, un contrat de bail à loyer a été conclu pour un appartement « de standing » de 7.5 pièces à Genève, pour une durée initiale de deux ans, débutant le 1^{er} février 2018. Le loyer mensuel a été fixé à CHF 6'000.-, hors charges. Selon l'avis de fixation du loyer initial du 1^{er} février 2018, envoyé par courriel au locataire le 3 février 2018, le précédent loyer était de CHF 7'450.- par mois, hors charges. La formule officielle indiquait dans la rubrique motif « adaptation au loyer du quartier ». La bailleresse a acquis l'appartement en 1973.

Par requête du 27 février 2018, le locataire a sollicité préalablement de la bailleresse toutes les pièces en vue de la réalisation d'un calcul de rendement et a principalement conclu à la fixation du loyer de l'appartement à CHF 17'472.- par an, hors charges, ainsi qu'au remboursement du trop-perçu de loyer en découlant. Il a en substance relevé que l'avis de fixation du loyer ne lui avait jamais été remis en original et qu'ainsi, la notification par voie électronique étant nulle, le Tribunal des baux et loyers devait fixer le loyer. La bailleresse a expliqué que l'avis de fixation avait été transmis par e-mail à la demande du locataire, ce que ce dernier a contesté. Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a débouté le locataire de toutes ses conclusions relatives à la fixation du loyer initial. Le locataire a formé appel de ce jugement.

Dans un premier temps, la Cour de Justice traite de la question de la possible nullité de l'avis de fixation du loyer initial dès lors que seule une version scannée a été transmise. Elle relève que la doctrine récente a discuté, sans tomber d'accord, de la question de savoir si une signature mécanique peut être apposée sur une formule officielle. La Cour de Justice rappelle que la bailleresse a transmis la formule officielle par voie électronique et que cette formule était remplie de manière manuscrite avec une signature manuscrite (et non pas une signature mécanique). La Cour considère que l'utilisation d'une signature autre que manuscrite n'est pas prohibée par le Tribunal fédéral et l'invocation d'un tel vice relèverait, en l'espèce, de l'abus de droit, dans la mesure où le locataire ne soutient pas que l'envoi de la formule officielle par courriel aurait empêché celle-ci de remplir le rôle et le but qui lui est assigné ou d'identifier l'auteur de ladite formule. Le locataire aurait également pu demander à la bailleresse de lui transmettre le formulaire original s'il avait un doute sur son auteur. C'est ainsi à bon droit que les premiers juges n'ont pas retenu la nullité de l'avis de fixation du loyer initial.

Sur la question de la fixation du loyer initial, la Cour de Justice a fait sien le raisonnement juridique des premiers juges et a rappelé que l'immeuble avait été acquis en 1973, soit il y a plus de trente ans. Il s'agissait donc d'un immeuble ancien et le loyer initial devait être examiné sur la seule base des loyers usuels du quartier. Dès lors que le loyer initial avait diminué par rapport à la précédente location, il appartenait au locataire de fournir cinq exemples de loyers comparatifs de façon à démontrer le caractère abusif du loyer initial, ce qu'il n'avait pas fait, échouant ainsi à démontrer que le loyer initial était abusif. Il a encore été considéré que, contrairement aux allégations du locataire, le calcul de rendement n'était pas « manifestement possible » vu l'absence de pièces probantes. Le locataire a ainsi été débouté de ses conclusions en contestation du loyer initial. ▲



2 **UNE RÉSILIATION IMMÉDIATE PEUT-ELLE ÊTRE DONNÉE SUITE À UNE ALTERCATION ENTRE VOISINS ? ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE N° ACJC/720/2020 DU 29 MAI 2020**



Laure Meyer

La Cour de Justice a eu l'occasion de se pencher sur la résiliation immédiate d'un contrat de bail, en application de l'article 257f al.4 CO. Dans cette affaire, une altercation s'est produite le 10 juin 2017 entre un locataire et sa voisine de palier. Le locataire en question aurait frappé sa voisine, l'aurait insultée et l'aurait menacée avec un couteau. Cette dernière a porté plainte contre son voisin.

Dès que la régie a été au courant de ce comportement, soit dès le 19 juin 2017, elle a notifié au locataire en question et à son épouse des avis de résiliation de leur contrat de bail avec effet immédiat, sur la base de l'article 257f al.4 CO, en indiquant que cette résiliation faisait suite à une plainte pénale déposée par la voisine et que la bailleresse ne pouvait tolérer un tel comportement. Une résiliation pour la prochaine échéance du contrat, soit pour le 31 décembre 2017, a aussi été notifiée en parallèle aux locataires.

Les deux résiliations ont été contestées par les locataires. Dans le cadre de la procédure, différents témoignages ont permis de confirmer la version de la voisine. Les locataires ont par ailleurs fait valoir qu'ils habitaient l'immeuble depuis 1976 et que leur comportement avait toujours été irréprochable jusque-là.

Le Tribunal des baux et loyers a considéré la résiliation immédiate comme efficace et a condamné les locataires à évacuer immédiatement leur logement. Ce jugement a fait l'objet d'un appel et la Cour de Justice n'a pas partagé cet avis. Elle a confirmé qu'une telle résiliation pouvait être donnée, par extension, en cas d'atteinte grave portée à un voisin ou à ses biens. Toutefois, dans la mesure où il s'agissait du premier écart de comportement de la part du locataire, une mise en demeure avec menace de résiliation aurait pu suffire. Elle a donc estimé qu'une telle résiliation ne se justifiait pas, la déclarant donc inefficace.

La résiliation ordinaire a par contre été confirmée dans la mesure où elle n'avait pas été donnée pour des motifs contraires à la bonne foi. Toutefois, puisque la voisine avait quitté l'immeuble depuis quelques temps, que les locataires étaient âgés de plus de soixante-cinq ans, qu'ils habitaient l'immeuble depuis plus de quarante ans, et qu'ils n'étaient pas en conflit avec d'autres locataires (ils étaient même appréciés par leurs voisins), une prolongation de quatre ans, soit la prolongation maximale, leur a été accordée. ▲



Abalmmo ●

Plus qu'un simple logiciel
de gestion immobilière

Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

Rejoignez la Chambre genevoise immobilière !

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

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

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

Les sections de la CGI

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

Cotisation spéciale pour les PPE

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

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

Prestations offertes aux membres

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

- Permanence juridique et fiscale gratuite*
- Conseils juridiques et fiscaux à tarifs préférentiels
- Séances d'information gratuites (fiscalité, viager, accessions à la propriété...)
- Accès à toutes les publications et formules indispensables
- Abonnement au magazine Immoscope et à notre newsletter
- Tarifs préférentiels sur tous nos séminaires, cours et conférences

* pour des questions simples

INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS :

www.cgionline.ch

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



Solu Tubes®

SA
Assainissement de conduites

Après - Protégé Pendant - Sablé Avant - Rouillé

STOP AUX ATTAQUES DE ROUILLE ET CORROSION pour une eau propre et fluide!

- > **Nettoyage mécanique par sablage.**
- > **Revêtement intérieur par résine** (colmate même les perforations cuivre).
- > Protection anti-corrosion garantie, **sans entretien ultérieur.**
- > Idéal pour conduites d'eau sanitaire, de chauffage (également au sol), piscines, etc.
- > Equipe de professionnels, compétente, **expérimentée** et dynamique à votre service.

1227 CAROUGE Rue J-Girard 24 T 022 368 30 04 F 022 368 30 07	1470 ESTAVAYER-LE-LAC ch. des Tenevières 19 T 026 664 00 04 F 026 664 00 07	1895 VIONNAZ Av. du Léman 8 T 027 281 30 04 F 027 281 30 07
---	--	--

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch

AVANTAGES MEMBRES

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

RENOUVELLEMENT D'HYPOTHÈQUE

DL MONEY PARK

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

L'accompagnement pour le renouvellement de votre hypothèque comprend :

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

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

AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

Belsol – mitterer SA

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

Lachenal

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

Line Office

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

Amstad Sols

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

BIEN-ÊTRE

David Boisier, Feng-shui

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

COMBUSTIBLES

Bosson Combustibles SA

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

Mazout Von Ballmoos & Cie

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

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, MEUBLES DE JARDINS

Boccard Parcs et Jardins SA

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

ÉLECTRICITÉ

Soma électricité

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

SERRURIER

Almeida Clé

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

ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

Maxi Discount

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

DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Lamy Expertise

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


IGM Immobilier

La régie des particuliers

Tout pour votre bien immobilier :

GESTION

ESTIMATION

ACHAT ET VENTE

1, route de l'Aéroport – 1215 Genève 15 – www.igm-immobilier.ch
contact@igmobilier.ch – Tél. 022 930 81 18

COURS ET SÉMINAIRES – AGENDA 2021

22 février 2021	Module de formation juridique 3	État des lieux
24 février 2021	Module de formation	Gestion du temps & organisation
25 février 2021	Séminaire immobilier Courtage	Le calme après la tempête ? Les tendances immobilières et économiques pour 2021
26 février 2021	Fiscalité immobilière I	Session 1
5 mars 2021	Fiscalité immobilière II	Session 1
15 mars 2021	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
23 mars 2021	Séminaire immobilier	Juridique
29 mars 2021	Rendez-vous de la jurisprudence	1 ^{ère} conférence

Retrouvez toutes nos
offres de formation 2021

www.cgiconseils.ch/formations

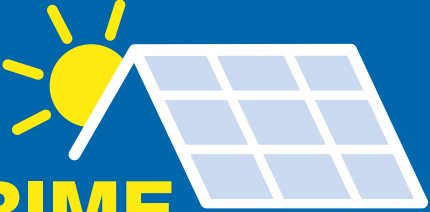
DES WEBINAIRES CGI GRATUITS

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.




**PRIME
SOLAIRE 2021**

**SIG vous offre jusqu'à
CHF 6'000.– de prime pour
une installation photovoltaïque
de maximum 30 kWc
mise en service en 2021**



Le solaire pour toutes et tous à Genève

Détails et conditions sur sig-mamaisonsolaire.ch



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



L'immobilier de demain
Depuis cinq générations

GRANGE

&CIE

grange.ch

liste 4

7 mars 2021

Cyril Aellen

Élection au Conseil d'État

plr-ge.ch



PLR

Les Libéraux-Radicaux
Genève