

immoscope

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

— MAGAZINE 165 SEPTEMBRE 2021

Les bâtiments historiques de Genève

L'ÉGLISE ORTHODOXE

NON À DE
NOUVEAUX IMPÔTS !

LA TRANSMISSION
DE BIENS IMMOBILIERS



CGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

Taux actuel
à 10 ans
0,65%

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 150 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*

Éditorial



Plan climat cantonal 2030 : quelles incitations pour les propriétaires ?

En juin dernier, le Conseil d'État a présenté son plan climat 2030, qui vise la neutralité carbone à l'horizon 2050 et une étape intermédiaire de réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2030 par rapport à 1990.

Le premier axe stratégique s'intitule « énergie et bâtiments » et fixe un objectif de taux de rénovation à 2.5% en 2030 et à 4% en 2050 alors que nous sommes à moins de 1% aujourd'hui.

On le sait, les émissions liées aux consommations des bâtiments représentent une part considérable de l'ensemble des émissions de GES du canton (40% en 2012). Si les émissions ont significativement diminué ces dernières années, une baisse substantielle peut encore être attendue. Les objectifs sont de réduire d'environ 55% la consommation d'énergies fossiles en les substituant par des énergies renouvelables, tout en stabilisant la consommation d'électricité. Il s'agira par ailleurs d'obtenir un changement de comportement des utilisateurs des immeubles (revoir à la baisse les températures de chauffage et les consommations d'eau chaude notamment).

Dans le cadre de l'accompagnement au changement et au soutien des acteurs, il est prévu que les acteurs publics soient exemplaires ! Lorsque l'on constate que les divers crédits de renouvellement des bâtiments et infrastructures du Canton sont évalués à près de CHF 600 millions, on devine aisément la charge financière qui pèse sur les propriétaires privés et institutionnels.

Personne ne remettra en cause l'urgence climatique et la nécessité collective de faire des efforts, mais il faut bien se rendre compte que les propriétaires ne sont pas des puits sans fond. Sans incitation, il leur sera très difficile de rénover leur bâtiment.

On rappellera aujourd'hui que la LDTR conduit à des situations délirantes, où le propriétaire se retrouve parfois avec des loyers plus bas après travaux, ou à peine plus élevés, alors qu'il a procédé à une rénovation complète de son immeuble. S'il a le choix de pose de panneaux solaires, le coût n'est absolument pas répercuté, et il y renonce le plus souvent, ce qui est une véritable aberration.

Alors même que les critères de calcul de rendement du droit du bail ont été revus par le Tribunal fédéral, le Canton applique toujours, un calcul encore plus défavorable. Et lorsque l'on apprend que les représentants des milieux locataires songent à lancer une initiative pour supprimer ou réduire les hausses de loyer après des travaux de rénovations énergétiques, l'on se dit que l'on est bien loin d'atteindre les objectifs du plan climatique...

En plus d'être exemplaire (nous attendons toujours que les doubles vitrages soient posés sur l'ensemble des bâtiments cantonaux), il s'agira de trouver des incitations et/ou aides financières pour les propriétaires, accompagnées d'un effort des locataires, faute de quoi ce plan climatique restera malheureusement lettre morte.

ANNE HILTPOLD
Secrétaire générale adjointe

sommaire

- 02 L'ÉGLISE ORTHODOXE
RUSSE DE GENÈVE
- 08 NON À DE
NOUVEAUX IMPÔTS !
- 10 CORINE ROSSET-BONVIN REJOINT
LE COMITÉ DE LA CHAMBRE
- 13 LES HYPOTHÈQUES
SARON
- 16 UN BRIN DE NATURE
CHEZ SOI
- 19 LA TRANSMISSION
DE BIENS IMMOBILIERS
- 20 JURISPRUDENCES
RÉCENTES
- 22 PRÉSENCE
À BERNE
- 23 AGENDA
- 24 AVANTAGES
MEMBRES

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration :

Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4,
Case Postale, 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

Contact :

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

Les bâtiments historiques de Genève

L'ÉGLISE ORTHODOXE RUSSE DE GENÈVE

L'église russe compte parmi les édifices religieux les plus flamboyants de Genève. En 2014, elle a fêté les 150 ans du début des travaux de sa construction à l'emplacement de ce qu'étaient auparavant les fortifications de la ville, qui venaient d'être démolies.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

Dans la foulée de la révolution de 1846 et de la modernisation de son urbanisme, le gouvernement genevois adopte la liberté de culte en 1847, puis accorde aux différentes religions actives en ville de Genève des parcelles de terrains situées à l'emplacement de l'ancien carcan que constituaient les ouvrages de défense de la ville. L'Église catholique lance la construction de Notre-Dame à Cornavin en 1852, l'Église anglicane à la rue du Mont-Blanc en 1853, un temple maçonnique au boulevard Georges-Favon en 1858 et finalement l'église consacrée à la religion orthodoxe russe en 1864 à l'actuelle rue Rodolphe-Toepffer, sur le plateau de Champel, dans le quartier des Tranchées, alors exempt de tout autre bâtiment.

Une collaboration internationale qui porte ses fruits

Achevée en 1866, l'église vint remplacer un précédent lieu de culte installé en 1854 dans une villa des Eaux-Vives (la villa Jargonnant, démolie depuis pour y ériger l'école des Eaux-Vives). Celle-ci s'avéra assez vite trop exigüe pour contenir toute la communauté. Son orientation sur le plateau des Tranchées (premier quartier résidentiel de Genève) servit ensuite de repère lors de la construction de tous les autres bâtiments qui y furent construits ultérieurement selon la même trame et un alignement identique. Perchée aux premières loges sur le plateau des Tranchées, avec vue sur la rade et le jet d'eau, l'église s'impose au regard des badauds loin à la ronde, en dépit de sa taille relativement modeste.

La direction du projet de construction de l'église russe est assurée par David Ivanovitch Grimm, architecte russe d'origine allemande et professeur d'architecture à l'Académie impériale des beaux-arts de Saint-Pétersbourg. La supervision du chantier est confiée quant à elle au célèbre architecte genevois Jean-Pierre Guillebaud, des artisans locaux se char-

geant de sa réalisation. Les travaux de construction s'achèvent en septembre 1866, sans aucune aide financière du gouvernement russe et l'église est consacrée le même mois.

Les premières opérations d'agrandissement et de restauration

Un bâtiment aussi imposant nécessite toujours des travaux d'entretien et de rénovation importants. D'autant plus que dans une église, l'utilisation temporaire de tels volumes engendre des variations de chaleur et d'humidité qui sont très contraignantes quand il s'agit de chauffer et de refroidir les différentes pièces du bâtiment. En 1913, afin d'éviter que les dégradations n'interviennent trop profondément au cœur du bâtiment, il a fallu redorer les coupoles et reprendre les ferronneries ornementales sur la coupole nord.

En 1916, à l'occasion du 50^e anniversaire de la construction de l'église que l'on dénommait désormais la cathédrale de l'Exaltation de la Sainte et Vivifiante Croix, l'idée d'ériger un campanile comme cela était prévu dans le plan initial



*« EN VUE DE FÊTER DIGNEMENT
LE CENTENAIRE DE L'ÉGLISE EN 1966,
D'IMPORTANTES TRAVAUX D'ENTRETIEN
S'AVÈRENT NÉCESSAIRES POUR
REDONNER TOUT SON LUSTRE
À L'OUVRAGE. »*



de l'architecte Grimm revient sur le tapis. Le coût élevé que cela présentait imposa d'y renoncer une nouvelle fois. Plutôt que d'ajouter un beffroi sur le côté du bâtiment existant, la décision fut prise d'avancer le mur d'entrée en encorbellement du côté ouest de manière à pouvoir accoler un clocher au-dessus du porche central. Cela permettrait dans un même temps d'agrandir la nef de l'église. Cet élargissement des fondations fut assuré par des piliers ronds et pierres de Seyssel et des éléments en béton ayant l'apparence de blocs de pierre recouverts d'une peinture minérale pour combler les parties vides. C'est également à cette période que l'église reçoit son

neuvième bulbe, ce qui la propulse au rang d'ordre des anges. Des travaux de rénovation sur des peintures sont simultanément entrepris à l'intérieur de l'édifice.

La restauration de 1966 et le classement de 1979

En vue de fêter dignement le centenaire de l'église en 1966, d'importants travaux d'entretien s'avèrent nécessaires pour redonner tout son lustre à l'ouvrage. Il s'agit de remplacer le toit de l'édifice, de nettoyer la peinture des façades et de

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

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



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



redorer les coupoles. La suie et la poussière déposées sur les peintures doivent être impérativement extirpées des décors intérieurs. Mais toutes ces interventions ne peuvent malheureusement pas être réalisées faute de financement à leur mesure, en dépit de toutes les recherches de fonds et autres implications des paroissiens.

Une bouffée d'air frais arrive 13 ans plus tard lorsque le Conseil d'État de Genève décide de classer l'église russe édifice religieux historique et esthétique. Si cette distinction est un honneur, elle garantit surtout l'obtention d'un soutien financier de poids. Les travaux de restauration peuvent dès lors reprendre grâce à des subventions publiques accordées pour ce chantier entre 1983 et 1989.

Le dernier grand chantier de rénovation

La dernière grande restauration, qui devait s'étendre initialement de 2016 à 2017, s'est déroulée en deux étapes. En 2014 pourtant, il a fallu lancer d'urgence une campagne préliminaire pour préserver l'étanchéité des toitures afin d'éviter que l'eau pénètre à l'intérieur de l'édifice et provoque des dommages irréversibles sur les fresques et les peintures avant leur rénovation.

La partie supérieure des bulbes réalisés en cuivre a pu être sauvegardée, alors que leur embase a dû être remplacée, tout comme les fûts qui soutenaient les coupoles ainsi qu'un certain nombre de tuiles.

Une fois éliminées les causes possibles de dégradation des parties intérieures, le chantier de restauration proprement dit a pu commencer. Il portait sur une bonne partie des peintures et fresques qui se trouvaient dans un état de détérioration déjà plus ou moins avancé et sur les endroits où des interventions faites hâtivement et partiellement en 1966 se sont avérées malencontreuses. Censée protéger les décors, la couche de vernis vinylique les faisait en réalité disparaître. Parallèlement, c'est la technique de décoration réversible utilisée en 1916 qui a dès alors été adoptée. Au total, pas moins de 1,8 million de francs ont été consacrés à la restauration des peintures de l'église.

En quête d'un confort accru

Un système plus efficace et mieux adapté a été retenu pour améliorer le chauffage de l'église. Le lieu de culte peut en effet accueillir jusqu'à 300 personnes lors de grandes occasions. C'est ce chantier qui est encore visible de nos jours à l'arrière de l'édifice. Il consiste à excaver tout le jardin se trouvant à l'arrière de l'église et une partie sous celle-ci. C'est cette cavité qui abritera la nouvelle pompe à chaleur. Elle permettra de découpler le flux d'air chaud, celui-ci passant de 600 à 6000 mètres cubes par heure. Les bouches d'expulsion de l'air seront aussi déplacées au sein de l'édifice. Au lieu de rejeter l'air directement au pied des murs, elles seront situées plus près de son centre pour éviter que le flux lèche les peintures et les détériore inéluctablement au fil des ans. ▲

FRANÇOIS MOSER, PRÉSIDENT DU BUREAU DE L'ASSOCIATION DE LA SOCIÉTÉ DE L'ÉGLISE RUSSE

Créée en 1920, la Société de l'église russe (SER) a alors pour objectif de protéger la cathédrale de l'Exaltation de la Sainte et Vivifiante Croix des velléités de l'Union soviétique et de la Russie de récupérer les bâtiments religieux construits en Occident avant la révolution. François Moser accepta de faire partie du comité de la SER, puis en devint président. L'édifice orthodoxe accueille de nombreux fidèles en raison de la magnificence de son architecture.

Nombreux sont les Russes qui émigrèrent à Genève à compter de 1917, au moment de la révolution bolchévique, mais c'est surtout depuis 1990 et la chute du mur de Berlin, qu'une communauté importante de Russes acheva son périple à Genève et se rendit avec ferveur à l'église russe de Genève pour s'y recueillir. « La cité de Calvin a accueilli avec enthousiasme jusqu'à 6000 familles russes qui constituèrent dès lors une importante diaspora », note à ce sujet François Moser.

L'église est aussi très prisée pour les concerts qui s'y donnent. C'est en particulier sous l'impulsion de Wladimir Diakoff et de sa famille que ce lieu de culte servit pendant de nombreuses années de cadre à l'expression artistique des paroissiens et des passionnés de musique chorale russe.

Aujourd'hui, la communauté de l'église est constituée à une très forte majorité de citoyennes et citoyens russes affiliés à l'Église du patriarcat de Moscou. Responsable du financement des travaux de rénovation de l'église, François Moser est satisfait de savoir que les moyens financiers actuellement disponibles lui permettront de réaliser et d'achever les importants travaux de rénovation et de restauration de l'édifice. Les subventions accordées par la Confédération, le Canton et la Ville ainsi que par des entreprises et fondations genevoises garantissent en effet leur financement jusqu'à la fin des travaux en cours. ▲



*« LA CITÉ DE CALVIN
A ACCUEILLI AVEC
ENTHOUSIASME JUSQU'À
6000 FAMILLES RUSSES
QUI CONSTITUÈRENT DÈS
LORS UNE IMPORTANTE
DIASPORA. »*



Bienvenue dans votre zone de confort.

La nouvelle Classe C Berline.

Venez l'essayer





PAUL TZVETKOFF, ARCHIPRÊTRE DE LA CATHÉDRALE

Né en France où il a fait ses études, l'archiprêtre Paul Tzvetkoff a achevé sa formation en théologie à Munich avant d'être ordonné prêtre en 1973 et de s'établir dans la banlieue genevoise. Bien qu'ayant atteint aujourd'hui l'âge de la retraite, il continue d'officier au service de la communauté orthodoxe russe de Genève et de son église. Celui que tout le monde appelle ici Père Paul se fait un plaisir de nous faire visiter tous les recoins de l'édifice dont la beauté des lieux est impressionnante.

À peine entré dans ce lieu de culte, on est frappé par la richesse du décor peint sur les murs et le dôme principal. Dans la tradition orthodoxe, l'autel se trouve protégé par trois portes principales. Avec ses deux vantaux enluminés, la porte centrale, dite « royale », derrière laquelle seuls les hommes d'Église ont le droit d'accéder, est imposante. La richesse iconographique qui orne le décor des murs, colonnades, sols et dômes que nous découvrons en compagnie du père Paul est époustouflante, d'autant plus que, depuis la dernière campagne de restauration, les peintures et enluminures ont été assainies et expurgées des poussières et salissures accumulées au fil des ans.

Lorsque l'on pénètre dans le sous-sol de l'église, on tombe sur une salle faisant office de bibliothèque contenant plusieurs centaines d'ouvrages principalement écrits en russe, mais pouvant aussi servir de salle de réunion et accueillir des groupes de fidèles lors de fêtes. Une sortie de secours a aussi été percée au travers des épaisses fondations de l'église pour des raisons de sécurité dans l'édifice.

Père Paul reconnaît avoir passé de bons moments à Genève. Il déplore cependant que les réformes engagées par Mikhaïl Gorbatchev, lorsqu'il était président de l'URSS, aient coïncidé avec un changement de mentalité des nouveaux fidèles de l'église russe de Genève.

Les relations avec la ville de Genève se sont quelque peu érodées après le décès de l'archevêque Antony de Genève (de son vrai nom André Bartochevitch), en octobre 1993. Père Paul, qui l'avait bien connu, explique que les relations sont plus tendues au sein de la paroisse entre les fidèles issus des hautes couches sociales des anciennes sphères dirigeantes russes et les nouveaux arrivants russophones et slaves. « Le flux de conversions de personnes cultivées et francophones provenant d'autres horizons s'est tari », regrette-t-il. ▲



STEPHAN MELESHKO, UN ARCHITECTE INSPIRÉ

Après avoir vécu en Suisse alémanique où son père William était sorti de l'EPFZ avec un diplôme d'architecture en poche, la famille de Stephan Meleshko débarqua à Genève en 1984. Le chef de famille espérait qu'en pleine crise économique, il décrocherait plus facilement un moyen d'y exercer son métier qu'outre-Sarine.

À défaut de trouver un travail dans l'architecture, le père et le fils eurent la chance d'établir de bons contacts avec la communauté russe et en particulier avec l'archevêque orthodoxe de Genève. Ce dernier proposa à William Meleshko de reprendre la direction des travaux de restauration. Vu l'ampleur de ceux-ci, William demanda à son fils Stephan – qui avait suivi une formation d'architecte-paysagiste à la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture (HEPIA) de Lullier – de l'assister dans cette mission, puis de la reprendre dans son intégralité. Pas moins de 1,8 million de francs ont été consacrés au nettoyage – par des artisans chevronnés – des œuvres qui décoraient les façades, parois, portes et toitures de l'édifice.

« On se trouve ici en présence d'un joyau qui combine la beauté de la construction byzantine et la qualité suisse », relève Stephan Meleshko en parlant de la cathédrale de l'Exaltation de la Sainte et Vivifiante Croix. « On est en face d'un petit bijou d'architecture qui est désormais très bien conservé. Même en Russie, on ne trouve aucune église d'une telle qualité. Cela est perceptible jusque dans les plus petits détails », poursuit-il. Au départ, il s'agissait aussi de réaliser une salle supplémentaire, ce qui s'est finalement avéré impossible.

Grâce au nouveau système de chauffage, l'air pourra circuler au sein de l'église en consommant moins d'énergie. « Ce n'est pourtant pas tellement cette économie qui a été déterminante dans le choix de cette solution, mais cela réduit de ce fait sensiblement les risques d'incendie, car jusqu'à présent, l'ancienne chaufferie à gaz était située à l'intérieur même du bâtiment », précise Stephan Meleshko.



« ON SE TROUVE ICI EN PRÉSENCE D'UN JOYAU QUI COMBINE LA BEAUTÉ DE LA CONSTRUCTION BYZANTINE ET LA QUALITÉ SUISSE. »

Une fois le chantier du nouveau système de chauffage achevé, l'espace qui sera occupé en sous-sol par la pompe à chaleur sera remblayé en surface et le parc qui y sera créé sera planté d'arbustes de différentes essences. « Nous voulons surtout en faire un espace plus aéré », ajoute Stephan Meleshko. ▲

NBVI

Experts immobiliers indépendants

*Au service des propriétaires
et des professionnels de l'immobilier*

60 rue de Vermont - 1202 Genève - 022 575 39 50
info@nbvi.ch - www.nbvi.ch

cei ⁺ entreprise
avec membre
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

VOTATION FÉDÉRALE
DU 26 SEPTEMBRE

NON À DE NOUVEAUX IMPÔTS !



Christophe Aumeunier

Le 26 septembre, nous serons amenés à nous positionner sur l'initiative portée par la Jeunesse socialiste suisse. En quoi consiste-t-elle exactement et quelles seraient concrètement ses conséquences sur nos impôts et sur l'économie ?

Que demande l'initiative de la Jeunesse socialiste suisse ?

Les Jeunes socialistes proposent de taxer plus lourdement les revenus du capital. Les recettes supplémentaires que produirait l'initiative seraient utilisées pour réduire les impôts des personnes à revenus bas ou moyens ou pour financer des mesures sociales.

Mécanisme de l'initiative: au-delà d'un montant seuil que le Parlement devrait fixer, les revenus du capital seraient taxés à 150%. Il s'agirait d'un élargissement abstrait de l'assiette d'imposition, un revenu de 100 serait soumis à l'impôt comme s'il en valait 150. Comme montant-seuil, les initiants mentionnent « 100'000 francs », seulement.

Revenus du capital: toutes sortes de revenus sont concernées, par exemple les gains résultant de la vente d'un bien immobilier, les revenus locatifs, les intérêts, les dividendes, les gains résultant de la vente d'une action. Les initiants ne prévoient que très peu d'exceptions. Seule la valeur locative d'un logement ne serait pas taxée, de même que les rentes des 2^e et 3^e piliers.

« EN INSTAURANT UN NOUVEL IMPÔT SUR LES GAINS EN CAPITAL, L'INITIATIVE RÉDUIRAIT À ZÉRO LE MODÈLE DES JEUNES ENTREPRISES EN DÉMARRAGE EN SUISSE (START-UP). LES INVESTISSEURS ET LES SALARIÉS PERDRAIENT TOUT INTÉRÊT À SE LANCER. »

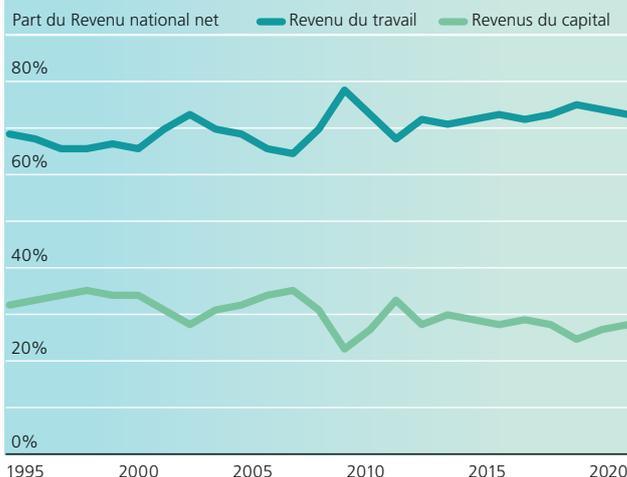
L'initiative est fondée sur des affirmations fausses

La Jeunesse socialiste affirme que le capital est dominant par rapport aux salaires en Suisse et que la situation s'aggrave avec le temps. Le capital serait ainsi privilégié, au détriment des salaires.

Cette affirmation est simplement fausse : si l'on regarde la situation sur les 30 dernières années, la part du revenu national suisse (la richesse produite en Suisse) est régulièrement distribuée à 70% sous forme de salaires et à 30% en revenus du capital.

Dans d'autres pays, le revenu national est alloué pour une part notablement plus importante au capital. Et certains des pays concernés peuvent surprendre : pas les États-Unis bien entendu, mais la France, la Suède ou l'Italie.

Répartition de la prospérité suisse : 70% va aux salaires



*Votez et
faites voter*
NON

à l'initiative
« **alléger les impôts sur
les salaires, imposer
équitablement
le capital** »

L'argumentaire qui accompagne l'initiative diabolise les revenus du capital et, de manière générale, les contribuables aisés, laissant penser à contrario que les personnes ayant des revenus faibles seraient assommées par la fiscalité. La pauvreté en Suisse n'est évidemment pas liée aux contributions fiscales des personnes disposant de faibles revenus. Dans le système fiscal suisse, une faible proportion de contribuables aisés s'acquitte d'une part importante de la charge des impôts.

*« EN SUISSE, 1% DES PERSONNES
LES PLUS RICHES POSSÈDE 11% DE
L'ENSEMBLE DES REVENUS ET PAIE
24% DES IMPÔTS. »*

Dans l'impôt fédéral direct (IFD), cette proportion est encore plus marquée, puisque ce 1% finance 40% des recettes.

La progressivité du système fiscal permet en contrepartie de libérer totalement ou partiellement de tout impôt un grand nombre de contribuables modestes. Ainsi, un tiers des contribuables ne paient pas l'IFD. Dans les cantons, une partie des contribuables ne paient aucun impôt.

En contrepartie d'une fiscalité directe progressive, le taux de TVA (7,7%) est faible en comparaison internationale. Il soulage aussi les revenus les plus modestes. En Europe, les taux s'échelonnent entre 17% et 25%.

Dans son message, le Conseil fédéral conteste les affirmations des Jeunes socialistes. Il indique que « la charge fiscale globale qui pèse sur le revenu du capital est déjà lourde, en raison notamment d'un impôt sur la fortune élevé par rapport au reste du monde ». Contrairement aux affirmations de la Jeunesse socialiste, les personnes aisées contribuent de manière importante au financement de l'État par les impôts.

L'initiative est dangereuse : elle attaque la prospérité et l'emploi

Le cœur le plus solide de l'économie suisse est constitué de PME et d'entreprises familiales qui seraient touchées de plein fouet car l'initiative aurait pour conséquence une hausse générale des impôts sur les dividendes payés par les entrepreneurs. Cette hausse toucherait tous les versements, dès le premier franc. Lorsque le montant-seuil serait dépassé, dans des cas très rares donc, la facture fiscale exploserait à 150%.

L'entrepreneur devrait donc laisser plus d'impôts au fisc, et il restera moins de capital dans la société. S'il doit payer un impôt sur la fortune élevé parce que sa société prend de la valeur, il sera aussi obligé de se verser plus de dividendes, qui seront alors taxés plus lourdement. C'est un cercle vicieux qui affaiblit financièrement l'entreprise.

Cette évolution serait très problématique le jour où l'entreprise devra être transmise à la génération suivante : il y aurait moins d'argent pour indemniser celui qui part à la retraite (et dont c'est souvent le 2^e pilier), et moins de capital dans l'entreprise pour celui ou celle qui reprendrait l'activité et qui devrait alors emprunter ou vendre. Or, la possibilité de transmettre dans la famille une entreprise bien capitalisée est un gage de pérennité et de stabilité pour l'emploi.

En instaurant un nouvel impôt sur les gains en capital, l'initiative réduirait à zéro le modèle des jeunes entreprises en démarrage en Suisse (start-up). Les investisseurs et les salariés perdraient tout intérêt à se lancer. Des sociétés ne seraient pas créées, ni les emplois qui vont avec. Les fondateurs et les premiers employés s'accommodent généralement de salaires bas, car ils se récupèrent au moment où ils vendent leurs participations dans la société. Le gain ainsi réalisé compense les faibles salaires reçus. L'initiative détruit ce modèle innovant et créateur d'emplois et incite les investisseurs à aller voir ailleurs.

L'initiative est inacceptable pour les propriétaires immobiliers

Il ne fait pas de doute que les revenus locatifs seraient touchés alors que ceux-ci sont d'ores et déjà lourdement taxés. L'imposition sur les gains immobiliers à la revente d'un appartement, d'un immeuble ou d'un local commercial serait aggravée par un nouvel impôt fédéral qui non seulement taxerait dès le premier franc mais serait augmenté à 150% dès le seuil évoqué de CHF 100'000.–. Les initiants se gardent de parler de cette question, leurs intentions sont pourtant claires car, dans leur argumentaire, ils dénoncent les « plus-values immobilières ». ▲

CORINE ROSSET-BONVIN REJOINT LE COMITÉ DE LA CHAMBRE

L'année passée, le temps de quelques numéros, nous vous avons proposé de faire plus ample connaissance avec les membres du Comité de la Chambre genevoise immobilière. Suite à l'Assemblée générale du 27 mai, le Comité compte une nouvelle membre : M^e Corine Rosset-Bonvin. Nous vous invitons à la rencontrer dans ce numéro.

« EN PARTICIPANT À LA MISE EN PLACE DE PROJETS D'ENVERGURE, Y COMPRIS D'UNE ZONE INDUSTRIELLE, JE CONSTATE L'IMPORTANCE QUE L'IMMOBILIER REVÊT DANS LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET CULTUREL DE NOTRE SOCIÉTÉ. »



Corine Rosset-Bonvin

PIERRE-HENRI BADEL

Quel est le rôle du Comité ?

Fort de 14 membres, le Comité est composé du président, des présidents de sections (villas, appartements, immeubles, biens immobiliers commerciaux, biens immobiliers ruraux), de ceux des commissions permanentes ainsi que de cinq membres assurant une bonne représentativité de l'économie immobilière. Ils 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.

Née le 26 octobre 1967, Corine Rosset-Bonvin consacre une partie de ses loisirs au ski et à la randonnée en montagne, au tennis, à la course à pied, à la lecture et à la musique. Elle s'est engagée au sein de la CGI depuis quelques années en siégeant au sein de sa commission fiscale. Elle se réjouit de rejoindre le Comité en y apportant le fruit de son expérience professionnelle. En tant que notaire consultée pour des planifications successorales ou des partages entre héritiers, elle reconnaît être très sensible au fait qu'au-delà de sa valeur pécuniaire, l'immobilier comporte une dimension patrimoniale qui s'inscrit dans l'histoire des familles. « En participant à la mise en place de projets d'envergure, y compris d'une zone industrielle, je constate l'importance que l'immobilier revêt dans le développement économique et culturel de notre société », précise-t-elle. Plus largement, au travers de son engagement pour la CGI, elle a à cœur de soutenir les adaptations qui s'avèrent nécessaires, notamment dans la lutte contre le changement climatique, tout en défendant les intérêts légitimes des propriétaires et des professionnels de la branche. ▲

COURTAGE IMMOBILIER : TOUJOURS DANS VOTRE INTÉRÊT

À une époque où le digital a envahi tous les secteurs, le monde du courtage n'échappe pas à la tendance. Si le domaine immobilier a introduit il y a déjà longtemps les outils numériques dans ses plans d'action, le cœur « traditionnel » de la profession reste au centre des stratégies. Dans sa nouvelle campagne de communication, l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) promeut cette valorisation du métier de courtier.

« Aucun algorithme ne remplace le regard de nos courtiers », « Aucun forfait ne remplace la plus-value apportée par nos courtiers », « Aucun robot ne remplace l'instinct de nos courtiers », voilà les trois slogans qui essaient le web et les villes de Suisse romande depuis le mois de juin.

Pour la première fois, toutes les sections de l'USPI Suisse se sont regroupées pour promouvoir la profession. Cette nouvelle campagne s'inscrit dans une volonté associative globale de valoriser et d'expliquer le métier de courtier immobilier.

Une expertise professionnelle

La vente d'un bien immobilier est souvent le projet d'une vie. Le regard, l'instinct du courtier, mais aussi la formation et l'éthique sont des éléments essentiels qui garantissent les meilleures conditions de vente. Des critères prônés par les membres de l'USPI Genève.

Un courtier professionnel se doit d'avoir une connaissance parfaite du marché local, d'être muni d'un large réseau d'acheteurs et d'experts, de connaître les enjeux fiscaux, juridiques ou techniques et surtout, d'agir avec la plus grande diligence dans le seul et unique intérêt du vendeur. Sans parler de l'émotion qui est souvent présente lors de la vente d'un bien.

La relation de confiance qui s'installe entre un propriétaire et son courtier est essentielle, elle est le fondement du processus d'accompagnement.

C'est pourquoi, recourir à de vrais courtiers immobiliers, c'est avant tout s'assurer de faire appel à un professionnel qui saura conseiller, guider et parfois recentrer son client.

C'est aussi s'assurer de vendre au meilleur prix : les chiffres ne mentent pas, un bien immobilier géré par un courtier se vendra en moyenne 17% plus cher selon l'Office cantonal de la statistique.

Un métier qui ne s'improvise pas

Installé depuis quelques années, le processus « d'ubérisation » des professions n'est pas nouveau et touche la plupart des secteurs d'activité, immobilier compris. Toutefois, si le modèle entièrement digitalisé intrigue, le public se rend dorénavant compte que le low cost ne rime pas toujours avec le service de qualité que l'on est en droit d'attendre en faisant appel à des courtiers professionnels.

Un bien immobilier à vendre?

**Aucun algorithme
ne remplace le
regard de nos
courtiers.**

Grâce à notre connaissance du marché local, nous valorisons votre bien et le vendons aux meilleures conditions. Toujours dans votre intérêt.

Faites confiance à nos courtiers.



WWW.USPI.GE.CH

uspi genève
union suisse des professionnels de l'immobilier

« En Suisse, le métier de courtier n'est pas protégé. Tout le monde peut se revendiquer professionnel du jour au lendemain. Mais la vérité est que ce métier ne s'improvise pas » explique Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève.

De plus en plus de propriétaires, déçus de ces plateformes à forfaits, reviennent d'ailleurs vers les courtiers traditionnels une fois qu'ils ont compris qu'un algorithme n'offrira jamais la même prestation. Il ne faut pas l'oublier, trop souvent, le bon marché coûte cher. ▲

Retrouvez la liste de nos régions
et courtiers membres sur
www.uspi-ge.ch/courtage

LOGICIEL DE GESTION

PARTICIPER À LA TRANSITION NUMÉRIQUE

Toute entreprise est aujourd'hui confrontée à la digitalisation de ses processus: les métiers de l'immobilier et de la construction n'y échappent pas. Les PME qui recourent à des logiciels de pointe, intégrant l'ensemble des informations et des services opérationnels en une seule base de données, voient leur quotidien grandement facilité. C'est aussi leur performance qui s'en trouve améliorée.



VÉRONIQUE STEIN

Ne plus recourir au papier, automatiser les processus... on en parle depuis plus de dix ans. Ce n'est pourtant pas si simple, notamment pour les régies ou les sociétés actives dans la construction. Les logiciels de gestion intégrés dits ERP (*Enterprise Resource Planning*) répondent à ce défi: émanant d'un concepteur unique, ces outils informatisés permettent de gérer et suivre toutes les activités d'une entreprise. Cela comprend les ressources humaines, la comptabilité, les finances, l'approvisionnement, la distribution, l'aide à la décision, etc.

Société membre du Groupe Abacus, qui développe des logiciels de gestion, Abacus Services SA a été créée afin de mieux répondre aux attentes du marché. Les solutions proposées sont le fruit d'une collaboration entre informaticiens et professionnels du secteur du bâtiment. Des applications métiers sont proposées avec Abalmmo, AbatBat et AbaFiduciaire; bien que ces logiciels se présentent sous forme standard (pré-configurés), ils peuvent également être personnalisés selon les usages spécifiques.

Des PME tournées vers l'avenir

AbaBat offre des fonctionnalités complètes, répondant aux besoins des entreprises des différentes branches de la construction: chauffage, ventilation, climatisation (CVC); installations sanitaires; peintres et plâtriers; ferblanterie et enveloppe du bâtiment; jardinage, paysagisme et horticulture. Ce logiciel accompagne l'entreprise dans les multiples processus de travail, de la réalisation de l'offre et des soumissions à la facture finale. «Nos outils spécifiques pour le suivi de chantiers garantissent la maîtrise des coûts et des délais», explique Stephan Nuzzolo, CEO d'Abacus Services. «Le suivi du portefeuille d'objets est assuré par une application de SAV (service après-vente) qui intègre la planification des ressources et des interventions». L'utilisation d'outils mobiles est égale-

ment un atout: les informations liées aux interventions sont directement saisies par les collaborateurs sur leurs tablettes individuelles.

L'implémentation d'un nouveau logiciel de gestion n'est pas aisée: il s'agit de bouleverser ses habitudes et d'approprier un système totalement nouveau. «On pourrait comparer un changement de logiciel à un déménagement; contraignant, on s'en retrouve ensuite mieux installé, plus confortable» poursuit Stephan Nuzzolo. L'entreprise frigourgeoise Y. System (ventilation, chauffage, sanitaire) a fait le pas: au bureau comme sur les chantiers, elle a optimisé ses processus de gestion grâce à AbaBat. La responsable des finances du groupe, Deborah Simonetti, relève: «les avantages qui en découlent sont nombreux, comme par exemple un gain de temps, une économie de papier et une diminution de la marge d'erreur. Le logiciel est rapidement mis en place, il est intuitif et facile à utiliser». Comme Y. System, d'autres structures suisses – des plus petites à celles d'envergure – ont choisi la solution AbaBat.

Produits évolutifs

Afin de garantir une prise en main efficace, des formations sur site ou dans les locaux d'Abacus Services à Bienne sont dispensées aux utilisateurs. Par ailleurs, une plateforme d'aide permet d'émettre une demande, la réponse étant obtenue dans la journée. Stephan Nuzzolo résume: «Abacus Services SA installe et maintient ses propres logiciels de gestion, conçus par la maison mère à Saint-Gall. Les entreprises ont ainsi un contact direct avec le concepteur et profitent de l'enrichissement des applications et de la mise en place de nouvelles fonctions». ▲

HYPOTHÈQUES SARON

QUE PROPOSENT CES NOUVEAUX PRODUITS ET À QUI PEUVENT-ILS PROFITER ?

En raison d'un scandale de manipulation en 2011, le taux d'intérêt de référence LIBOR sera abandonné à la fin de 2021 et remplacé par le SARON qui servira de taux de référence pour les hypothèques réalisées sur le marché monétaire.



Dimitri Cassard
responsable régional chez DL MoneyPark

Toute personne bénéficiant d'une hypothèque LIBOR devra signer un nouveau contrat à la fin de l'année ou dispose déjà d'une clause stipulant que la base de calcul du taux d'intérêt hypothécaire sera modifiée pendant la durée du contrat. Dans le cas d'une adaptation du contrat hypothécaire à la fin de 2021, les personnes concernées doivent impérativement s'assurer que la marge appliquée par l'établissement reste inchangée. Pour les nouveaux contrats, de nombreux prestataires, dont notamment les banques, mais aussi de plus en plus les compagnies d'assurance et les caisses de pension, ne proposent désormais plus que des hypothèques sur le marché monétaire basées sur le SARON.

La majorité des fournisseurs d'hypothèques SARON ont fait un copier-coller du LIBOR. La flexibilité du preneur d'hypothèque en matière de changement de prestataire ou d'amortissement extraordinaire est restreinte par un contrat-cadre. Les conditions introduites pour les hypothèques LIBOR continuent donc de s'appliquer aux hypothèques SARON, privant le nouveau produit de beaucoup de souplesse. Quant aux prix, ils évoluent à peine.

Un examen des taux d'intérêt des hypothèques LIBOR et SARON ne permet guère de constater de différences entre les deux produits. À l'inverse de l'hypothèque LIBOR, l'hypothèque SARON se base sur les transactions effectivement exécutées et se révèle donc beaucoup plus transparente que son prédécesseur, lequel reflète uniquement les accords interbancaires. Le SARON est calculé quotidiennement puis capitalisé au jour le jour durant la période d'intérêts respectives. Contrairement au LIBOR pour lequel le taux d'intérêt à payer est connu dès le début de la période, ce n'est en général le cas qu'à la fin de la période choisie pour le SARON. Toutefois, tant que le taux d'intérêt de référence reste négatif,

le taux d'intérêt effectif à payer reflète uniquement la marge appliquée par l'établissement prêteur.

À des fins d'accroissement de l'attractivité, certaines hypothèques SARON sont proposées sans durée contractuelle fixe. Grâce à des délais de résiliation de six voire d'un mois seulement, ces adaptations permettent de restaurer la souplesse initiale du produit. De plus, cette nouvelle variante se démarque sur le marché par un volume minimum de CHF 25'000 ainsi qu'un délai d'intérêt d'un mois. Il faut toutefois généralement tabler sur une période d'intérêt de trois mois et un volume minimum de CHF 100'000. Il est également possible de passer d'une hypothèque SARON à une hypothèque à taux fixe auprès du même prestataire, à condition que la durée soit au moins égale à la durée cadre.

Toute personne qui envisage de vendre son bien immobilier ou qui désire conserver un prêt hypothécaire s'ajustant aux conditions du marché des capitaux devrait examiner de plus près les nouveaux produits SARON. La conclusion d'une hypothèque SARON sans ou avec durée contractuelle d'un an pourrait également être adaptée à un prêt à la construction ou à un financement relais. Cependant, en raison du faible coût actuel des hypothèques à taux fixe à long terme ainsi que de leur flexibilité grandissante, ces solutions restent appropriées dans la plupart des cas. Dans ce contexte, les hypothèques SARON rencontreront probablement des difficultés à s'imposer, malgré les innovations proposées. ▲

DL MoneyPark
Spécialiste hypothécaire et immobilier
Votre succursale à Genève: 022 730 10 10
www.d-l.ch

FGP
SWISS  ALPS

Forbes
GLOBAL PROPERTIES

Escape the ordinary...

Discover more on fgp-swissandalps.com

Leading

REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

EREN
FINEST REAL ESTATE

IMMOBILIER DE PRESTIGE

**PLUS QU'UNE TRANSACTION,
UN STYLE DE VIE**

FGP Swiss & Alps, la nouvelle entité du Groupe Comptoir Immobilier entièrement dédiée aux biens hors du commun en Suisse et en France alpine, a été inaugurée en juin dernier. Son administrateur-délégué et membre de la Direction Générale du Groupe CI, Quentin Epiney, partage son enthousiasme en répondant à nos questions.

VÉRONIQUE STEIN

Le marché de l'immobilier de standing, notamment alpin, s'est montré particulièrement dynamique en ce premier semestre 2021. Comment l'expliquez-vous ?

En effet, la demande de prestige est en pleine expansion et ce pour tout type de biens, tant des villas pieds dans l'eau sur les rives du Léman que des chalets exceptionnels dans les stations les plus huppées des Alpes, avec des prix atteignant souvent plusieurs dizaines de millions de francs. La Suisse apparaît comme un îlot de stabilité (politique, fiscale) et de sécurité, doté d'un système éducatif et de santé efficace. La crise pandémique – couplée aux bouleversements socio-économiques de certaines régions du monde – a renforcé l'attrait pour notre pays. L'étude Global Competitive Index 2021 confirme cette position : la Suisse est en tête du classement mondial, avec l'innovation, la numérisation, ainsi que les prestations et la cohésion sociales comme principaux facteurs de performance économique. Pour les personnes fortunées (dites High-net-worth et Ultra-high-net-worth individuals), c'est le pays idéal pour s'établir au cœur des affaires et offrir un environnement de qualité à leur famille.

En décembre dernier a eu lieu le lancement de Forbes Global Properties (FGP), une plateforme internationale dont le Groupe CI est membre fondateur. L'aventure se poursuit avec la nouvelle entité FGP Swiss & Alps. Pourquoi cette nouvelle structure ?

Le réseau Forbes Global Properties propose de l'immobilier haut de gamme à une clientèle fortunée vivant aux quatre coins du monde et qui représente à peine 3% de la population mondiale. C'est dans la continuité naturelle qu'est née notre filiale baptisée FGP Swiss & Alps, pour laquelle mon homonyme Quentin du Pasquier a été nommé Directeur général. Cette entité dispose de l'exclusivité du réseau FGP sur toute la Suisse, dans les Alpes suisses et françaises, notamment les stations alpines. Grâce à une alliance unique en son genre réunissant le média d'affaires le plus reconnu de la planète – Forbes – et notre savoir-faire régional, le groupe Comptoir Immobilier poursuit son expansion dans une optique de valeur ajoutée.



À la tête de FGP Swiss & Alps, Quentin du Pasquier, Directeur général et Quentin Epiney, administrateur-délégué et membre de la Direction Générale du Groupe CI

Quel est le rayonnement international attendu ?

La plateforme FGP, basée sur la notoriété de Forbes, a une force de frappe inégalée pour atteindre les acheteurs et vendeurs potentiels des plus belles propriétés du globe. L'audience de Forbes totalise plus de 140 millions d'internautes engagés par mois, ainsi que 45 millions d'abonnés sur les réseaux sociaux. Auréolé des valeurs d'innovation, d'entrepreneuriat et de succès du premier média économique de la planète, le réseau Forbes Global Properties bénéficie également des événements VIP internationaux organisés par le groupe. Enfin, il jouit d'un contenu pointu, produit sur-mesure par les journalistes et experts Forbes Média. Cela n'est pas négligeable puisque chaque demeure ou chaque projet se voient ainsi valorisés pour leur caractère, charme, adresse ou prestations particulières.

Avec FGP Swiss & Alps, vous comptez non seulement proposer les plus belles propriétés à des acquéreurs exigeants, mais aussi collaborer avec vos confrères. De quoi s'agit-il ?

C'est une démarche assez rare dans le milieu immobilier : nous offrons la possibilité à d'autres agences locales – pour autant qu'elles soient de réputation irréprochable – de profiter de la vitrine internationale de Forbes pour leurs biens les plus prestigieux. Plusieurs types de collaborations seront possibles, allant du mandat conjoint à un package de prestations marketing. Ensemble, nous visons un seul et même but : permettre aux propriétés les plus extraordinaires de la planète de rencontrer leurs futurs propriétaires, sublimes par l'écran Forbes Global Properties ! ▲



UN BRIN DE NATURE CHEZ SOI

La nature s'invite jusque dans nos intérieurs avec des matières brutes et des accessoires ou des murs de couleur verte. Tour d'horizon dans ce numéro des dernières tendances en matière d'aménagements intérieurs.

SILVIA SCHAUB

Ceux qui profitent d'une balade en forêt pour se ressourcer en prenant de profondes inspirations vous diront qu'ils y trouvent une détente totale. La mousse, les aiguilles de pin, les champignons, la résine, le feuillage et la terre embaument l'air, offrant un festival de fragrances. Il ne nous en faut pas plus pour nous sentir tout de suite plus légers et détendus, voire heureux.

Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que nous cherchions à faire entrer un brin de nature chez nous. Du reste, nous connaissons désormais les bienfaits du « bain de forêt ». Cette immersion en forêt est même une thérapie reconnue au Japon depuis le début des années 1980 : les terpènes, des molécules produites par des végétaux, ont un effet bénéfique sur notre système immunitaire, puisqu'ils renforcent nos défenses contre les maladies, ralentissent le pouls et la tension artérielle et favorisent la réduction du stress. La théorie des couleurs nous enseigne par ailleurs que le vert a sur la psyché un effet relaxant, apaisant et stimulant. Nous associons d'ailleurs spontanément à cette couleur la nature, la santé et l'espoir, autant d'aspects particulièrement importants actuellement.

S'il y a de nombreuses années, le blanc était la couleur dominante, pour être ensuite remplacée un temps par le gris, la tendance est désormais au vert qui, censé faire contrepois à notre monde numérisé, reçoit enfin toute l'attention qu'il mérite. En la matière, les deux fabricants de peinture anglais Farrow & Balls et Little Greene donnent le ton en proposant une gamme de verts impressionnante aux noms chantants comme Tea with Florence, Edith's Eye ou encore Cooking Apple Green.

Le grand retour des plantes d'intérieur

On doit aussi cette tendance aux plantes d'intérieur, qui connaissent un formidable regain de popularité depuis quelques années. Les monstera, arbres à caoutchouc et autres beaucarnéas sont omniprésents aujourd'hui. Ralf Studer, chargé de cours en design des couleurs et design d'intérieur à l'Ecole suisse du textile, n'est pas surpris par le succès de la couleur verte : « Le développement durable, le changement climatique, les offres bio, l'agriculture urbaine, l'agriculture biologique et les façades végétalisées sont des sujets de préoccupation actuels traversés par le vert. »

Quelques touches de vert dans sa décoration

Ceux qui ne souhaitent pas être entièrement entourés de vert peuvent commencer par un seul mur ou opter pour des alternatives également populaires en ce moment : des papiers peints ornés de motifs végétaux ou des posters couvrant des pans entiers de murs, comme ceux, par exemple, de Demural.ch et de Betterwalls.ch, qui proposent nombre de motifs tirés de la forêt et de la nature.

Entre le tendre vert pastel, le joyeux vert-jaune, l'apaisant vert-bleu et le dramatique vert russe, le choix est également très varié pour ce qui est des meubles et des accessoires. Certains classiques tels que la chaise Freischwinger S43 de Thonet ou le fauteuil Bibendum d'Eileen Gray chez ClassiCon sont disponibles en vert. Les buffets et autres petits meubles mettent eux aussi le vert à l'honneur. La couleur verte se marie à la perfection avec le blanc ou avec des couleurs proches comme le jaune et le bleu et elle prend des allures nobles combinée à un subtil rose.

Des meubles en bois

Il y a longtemps que les lits, commodes et armoires en bois alpin ont franchi les Alpes et ne se contentent plus de meubler les seuls appartements de vacances dans les montagnes. « Ce bois est doté d'un fort caractère avec ses nombreuses branches, et il a besoin de place », souligne Ramon Zangger, de Samedan. L'ébéniste a découvert l'arolle il y a de nombreuses années.

Concernant la place, il veut dire qu'un meuble en arolle devrait être placé seul dans une pièce, sans être concurrencé par d'autres meubles. Les meubles que lui-même fabrique sont dénués des fioritures typiques des Alpes et il faut même parfois chercher à l'intérieur la beauté de ses sobres armoires,

par exemple la « schatulla », décorée de rosaces typiques de l'Engadine, qui se trouve également dans les archives du Musée national suisse, et le « recham », orné de points de croix des Grisons gravés au laser.

Les meubles de Ramon Zangger ont du succès, principalement auprès des habitants des plaines, qui comblent ainsi leur nostalgie de la montagne. « L'arolle représente bien l'univers alpin, mais on peut aussi en faire une interprétation très moderne », nous explique l'ébéniste qui, par exemple, fabrique à partir de chutes de bois des commodes baptisées « vanzet » (« résidus » en rhéto-roman), dont il couvre la surface de papier aluminium coloré.

Le pin cembro, avec ses aiguilles en forme de pinceau groupées par cinq, est un bois rare qui pousse entre 1300 et 2500 mètres d'altitude. Sa longévité est de 200 à 400 ans, certains arbres pouvant même devenir millénaires. Leur caractère si singulier est forgé par la neige, la foudre et les tempêtes

auxquelles ils sont exposés. Ils ont souvent une allure véritablement échevelée. « Mais c'est un bois absolument magnifique, vraiment agréable au toucher », indique Ramon Zangger avec passion. ▲



 **Gindraux
Fenêtres**

100% suisse
Fabrication et pose par nos soins



Votre Fenêtrier® suisse depuis 1907

UN HABITAT PLUS DOUILLET FENÊTRES DE RÉNOVATION 4B



En bref: Eduard Kost, Directeur des ventes immobilier et partenaires système

À quoi faut-il veiller lors d'un remplacement de fenêtres ?

Des fenêtres doivent durer au moins 30 à 40 ans, la qualité est donc une priorité absolue. Une planification sûre du budget et la garantie de service et de pièces de rechange tout au long de leur durée de vie sont aussi des aspects importants. Elles doivent également contribuer à préserver la valeur du bien: cela concerne autant l'isolation qu'une esthétique sur mesure. Un confort de vie moderne et une protection renforcée contre l'effraction augmentent également l'attrait de l'objet.

Des avantages, mais aussi souvent de la poussière et du bruit...

Une planification soignée et le choix du bon produit simplifient le remplacement des fenêtres. Particulièrement doux, rapide et propre grâce à notre cadre de rénovation breveté RF1, le montage d'une nouvelle fenêtre de classe énergétique A est effectué en une heure environ. Le dérangement des locataires est réduit au minimum et les pertes liées à une interruption de loyer sont évitées. L'intervention de plâtriers, de peintres ou de maçons n'est pas nécessaire, ce qui facilite l'organisation et constitue une économie.

Comment trouver le bon partenaire pour le remplacement des fenêtres ?

Nous vous conseillons volontiers de façon personnelle et complète. Choisissez un partenaire de premier plan, bien implanté au niveau régional, qui vous propose des solutions simples et fiables et vous apporte un soutien à long terme. Nous nous ferons également un plaisir de vous proposer des solutions complètes et adaptées à vos besoins pour vos fenêtres, en nous chargeant par exemple de la coordination du projet et du remplacement des stores.

Confort, lumière et esthétique

De nouvelles fenêtres améliorent l'isolation phonique et laissent entrer plus de lumière grâce à un cadre plus fin. Les portes de balcon et de terrasse à seuil plat évitent les trébuchements dangereux. Les nouvelles fenêtres offrent un large choix de couleurs et de variantes de design, transformant ainsi positivement l'architecture intérieure et extérieure.

Protection et efficacité énergétique

Jusqu'à un quart de l'énergie de chauffage peut s'échapper par des vieilles fenêtres. De nouvelles fenêtres de classe énergétique A ne laissent passer qu'une fraction de cette énergie – les coûts de chauffage sont donc sensiblement réduits. Le remplacement de fenêtres offre également la possibilité de se protéger efficacement contre les cambrioleurs, car des fenêtres sûres sont la mesure la plus efficace contre les effractions. ▲

Succursales de 4B

Toutes nos succursales disposent d'une exposition de fenêtres avec des conseils personnalisés.

Crissier

Route de Marcolet 37
1023 Crissier 1
Tél. 021 637 67 10

Rendez-nous visite sur

www.4-b.ch



Fenêtres

Meyrin

Rue Emma-Kammacher 8
1217 Meyrin
Tél. 022 780 81 00

SUCCESSION

LA TRANSMISSION
DE BIENS
IMMOBILIERS

L'immobilier occupe une place particulière dans le contexte de la planification successorale. Ce peut être le logement de la famille, un investissement précieux ou encore, une résidence secondaire qui rassemble la famille. Quelles sont les règles à prendre en compte au moment de prévoir sa transmission ? Retour sur les éléments importants énoncés lors de la séance d'information gratuite SPV-GPA du 22 juin.

ETIENNE JEANDIN, NOTAIRE À GENÈVE

Le régime matrimonial légal, un préalable à prendre en compte

Pour ceux qui sont mariés, la question du régime matrimonial s'impose comme un préalable à la succession, à régler avant même la prise en compte des parts successorales du conjoint et des autres héritiers.

Le régime matrimonial par défaut, applicable à tous ceux qui n'ont pas signé devant notaire un contrat de mariage, est celui de la « participation aux acquêts ». C'est un régime de type participatif, qui prévoit, en cas de divorce ou de décès, un partage par moitié des biens acquis à titre onéreux (« acquêts »), à l'exclusion des « biens propres » que chaque époux conserve sans partage (héritages, donations et apports en mariage). Dans les cas où tous les biens sont des acquêts, le conjoint survivant reçoit lors du partage matrimonial la moitié de tous les biens, y compris les siens, et reçoit dans la succession l'autre moitié, soit au total les trois quarts du patrimoine des deux conjoints. Ceci dit, les règles applicables à ce régime matrimonial peuvent aboutir à des situations parfois très (trop ?) compliquées, notamment en matière d'immeuble ; en effet, la valeur d'un bien immobilier et sa plus-value devront être soigneusement ventilées entre les biens propres et les acquêts des deux conjoints, selon leur importance historique, avec à la clé des calculs complexes, sources de polémiques entre le conjoint et les autres héritiers.

Le choix d'un régime matrimonial adéquat ?

Pour éviter pareille situation, les époux peuvent choisir d'adopter, par acte notarié, le régime de la séparation de biens.

S'ils sont désireux d'avantager le conjoint survivant tout en étant prêts à renoncer à créer des distinctions s'agissant des apports en mariage, des héritages et des donations reçues, alors ils peuvent aussi choisir d'adopter le régime de la communauté de biens. En tant qu'il consiste pour les époux à détenir en propriété commune l'entier de leur patrimoine, ce régime a trop souvent mauvaise presse. Certes il ne convient

pas aux jeunes couples soucieux de préserver leur indépendance, notamment dans l'hypothèse d'un divorce. Mais pour des couples plus âgés pensant avant tout à leur succession, il peut constituer en faveur du conjoint survivant une solution favorable, simple et efficace.

Biens à l'étranger : où faire son testament ?

C'est en premier lieu le critère du domicile qui est désormais déterminant, en Suisse et dans les pays européens. C'est donc en principe le droit suisse qui s'applique « par défaut » à tous ceux qui sont domiciliés en Suisse et qui entendent planifier leur succession, pour l'entier de leur patrimoine, y compris pour leurs résidences secondaires à l'étranger (nous ne parlons pas ici du droit fiscal qui s'impose toujours au lieu de situation du bien immobilier, quelle que soit la volonté du testateur). Malheureusement, nous rencontrons trop souvent en pratique des testaments établis spécifiquement pour une résidence secondaire (par exemple en France, en Italie ou en Espagne), censés s'appliquer uniquement à cette partie du patrimoine successoral. Grande erreur ! En pareil cas ce testament va s'appliquer à l'entier du patrimoine successoral, en prenant la place de tous les testaments antérieurs, y compris ceux établis en Suisse pour la répartition globale du patrimoine ; son contenu spécifiquement pensé pour la résidence secondaire sera appliqué à l'entier du patrimoine, sans recours possible des héritiers. C'est dire que si le testateur entend prendre des dispositions différenciées pour chaque partie de son patrimoine, le mieux reste de les coordonner en les intégrant dans un seul testament.

Chaque cas est différent

On dit souvent que le décès est à l'origine de conflits homériques entre les héritiers, mais sans préciser qu'il s'agit de successions peu ou mal préparées. En effet, une planification adéquate permet souvent aux héritiers d'affronter sereinement cette période critique. Il n'existe pas de solution toute faite, chaque cas est différent et mérite une étude attentive. ▲

JURISPRUDENCES RÉCENTES

1 **IRRECEVABILITÉ D'UNE REQUÊTE EN ÉVACUATION POUR UN DÉFAUT DE PAIEMENT DURANT LA PANDÉMIE DE COVID-19 – ACJC/722/2021**

Dans cette affaire, un contrat de bail portant sur un local commercial est conclu au mois d'avril 2008, pour un loyer mensuel de CHF 980.–, charges non comprises. Compte tenu de l'épidémie de COVID-19, il a été ordonné la fermeture de toutes les boîtes de nuit et installations assimilées. Par avis comminatoire du 11 septembre 2020, la bailleuse a mis en demeure sa locataire de lui régler dans un délai de 90 jours les arriérés de loyer pour les mois d'avril à septembre 2020 et l'a informée qu'à défaut de paiement intégral dans le délai imparti, le contrat de bail serait résilié de manière anticipée. La somme n'ayant pas été acquittée dans le délai comminatoire, le contrat de bail a été résilié par avis du 17 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021. Les locaux n'ayant pas été restitués, la bailleuse a requis l'évacuation de la locataire par la procédure des cas clairs. À l'issue de la procédure, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer immédiatement les locaux et a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique à l'entrée en force du jugement. La locataire a fait appel de ce jugement et a fait grief aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte de l'impossibilité de la prestation, de son exorbitance et de l'imprévisibilité de la situation actuelle.

La Cour de justice considère que la question du paiement du loyer des établissements dont la fermeture a été ordonnée par les autorités cantonales et fédérales durant la pandémie n'a pas été tranchée à ce jour. Cette question doit définitivement être jugée, que ce soit sous l'angle de la réduction de loyer, de l'impossibilité subséquente, de l'exorbitance ou de la *clausula rebus sic stantibus*, si le loyer reste dû – totalement ou partiellement – durant cette période ou non. Il est rappelé que la doctrine diverge très largement sur cette question.

Dans le cas d'espèce, le bail a été résilié pour défaut de paiement. La locataire fait valoir qu'elle a été dans l'impossibilité d'exploiter ses locaux durant les fermetures ordonnées par les autorités. La doctrine étant partagée sur les conséquences à donner à un tel défaut de paiement, les conditions de recevabilité d'une procédure en cas clair ne sont manifestement pas remplies dans la mesure où cette question est loin d'être éprouvée selon l'art. 257 CPC. La situation juridique n'étant pas claire, c'est à tort que le Tribunal des baux et loyers a prononcé l'évacuation de la locataire. La requête est ainsi déclarée irrecevable. La cause est actuellement pendante au Tribunal fédéral.

Nous déplorons le rendu de cet arrêt, qui tranche uniquement la recevabilité du cas clair, et espérons que l'arrêt du Tribunal fédéral renversera la solution retenue par le Tribunal des baux et loyers. Nous précisons que le bailleur peut encore initier une procédure en évacuation contre son locataire par le biais d'une procédure ordinaire. ▲





Géraldine Schmidt

2

NOUVELLE JURISPRUDENCE PORTANT SUR LA CONTESTATION DE LOYER D'UN BIEN ANCIEN – ARRÊT 4A_183/2020 DU 6 MAI 2021

Un contrat de bail portant sur un appartement de 2 pièces à Zürich a été conclu pour un loyer de CHF 1'060.– par mois (+ charges). L'immeuble a été construit en 1933 et acquis par le bailleur en 1948. Le précédent loyer se montait à CHF 738.– par mois. Le locataire a contesté le loyer initial dans le délai de 30 jours prévu à cet effet. Le Tribunal des baux et loyers a déclaré le loyer abusif et l'a fixé à CHF 855.– par mois (+ charges), ce qu'a confirmé la Cour de justice. Le bailleur a saisi le Tribunal fédéral d'un recours contre cet arrêt.

Cela étant, et c'est ce qui est nouveau, le Tribunal fédéral rappelle que selon la jurisprudence déjà établie, si une augmentation massive du loyer est intervenue, il appartient au bailleur de prouver que le loyer initial n'est pas abusif. Ainsi, notre Haute Cour se penche d'abord sur la question de savoir à partir de quel moment on fait face à une augmentation massive du loyer. Elle considère qu'il faut une augmentation nettement supérieure à 10%, qui ne peut s'expliquer par l'évolution du taux d'intérêt de référence ou des prix à la consommation suisse. Dans le cas d'espèce, l'augmentation était de 44%, de sorte qu'elle doit être considérée comme massive et que la présomption d'abus s'applique.

Le Tribunal fédéral estime aussi que l'augmentation massive du loyer ne doit pas systématiquement conduire à l'admission d'une présomption selon laquelle le loyer est abusif et que le bailleur peut mettre en évidence des circonstances particulières, comme la longue durée du précédent bail, pour faire échec à cette présomption.

Ainsi, il appartiendra au juge cantonal d'apprécier les indications présentées par le bailleur en tenant compte de son expérience générale de la vie et de sa connaissance du marché local. Si le juge conclut que le propriétaire a soulevé des doutes raisonnables quant à la présomption du loyer abusif, cette présomption ne s'applique pas et il appartient au locataire de prouver le caractère abusif du loyer initial en fournissant cinq exemples comparatifs. Si, en revanche, le bailleur n'instigie pas les doutes raisonnables suffisants pour lever la présomption, il lui appartiendra de fournir les exemples comparatifs.

En l'espèce, la cause est renvoyée à l'instance inférieure afin qu'elle décide si le bailleur a soulevé des doutes raisonnables quant au bien-fondé de la présomption d'abus.

Cette jurisprudence est une bonne nouvelle qui rendra la contestation du loyer initial, si elle porte sur un bien ancien, encore un peu plus compliquée. ▲



RÉGIE TOURNIER

**Gérance
Copropriétés
Ventes
Valorisation
Conseils**

Régie Tournier SA +41 22 318 30 70
Cours de Rive 4 regie@tournier.ch
1204 Genève www.tournier.ch



**Eco
technologie
sans
bisphénol**

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

PRÉSENCE À BERNE

ÉTUDE ET TABLE RONDE SUR LE DROIT DU BAIL

Le 21 juin 2021 dernier, des représentants de groupes d'intérêts et des experts ont pu discuter de la situation en matière de droit du bail en Suisse lors de la table ronde dirigée par le président de la Confédération Guy Parmelin.



Anne Hiltbold

La rencontre fait partie d'un processus de discussion qui vise à encourager un dialogue constructif et ouvert entre les parties prenantes, avec pour but d'identifier les éventuels ajustements nécessaires compte tenu des nouveaux développements sociaux, économiques et techniques, tout en préservant l'équilibre du droit du bail actuel.

Une étude de l'institut de recherche gfs.bern, qui a sondé les acteurs organisés, mais aussi la population et certains spécialistes, pour connaître leur opinion sur le maintien du statu quo et le besoin de révision du droit du bail, a servi de base de discussion. Il apparaît que le droit du bail dans sa forme actuelle est fondamentalement satisfaisant. La majorité des personnes interrogées estime pourtant que des ajustements sont nécessaires, en premier lieu, sur le plan du contenu, au niveau des règles de fixation des loyers.

Nous relevons que si, dans l'ensemble, les organisations interrogées se disent satisfaites de l'actuel droit du bail, celles représentant les locataires et bailleurs, ainsi que le milieu des avocats, sont plutôt insatisfaites. Elles considèrent qu'il y aurait lieu de procéder à des ajustements sélectifs, mais les propositions, sans grande surprise, sont diamétralement opposées.

L'étude est disponible sur le site de l'Office fédéral du logement: www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/mietrecht--politik.html

La prochaine étape consistera à analyser les résultats de la table ronde avant que le Conseil fédéral décide de la suite des opérations. La CGI ne participe malheureusement pas à cette table ronde, mais elle entretient des liens très étroits avec le HEV (Association suisse des propriétaires fonciers), de même qu'avec l'USPI Suisse, qui y participent. Elle suivra donc ces travaux de près.

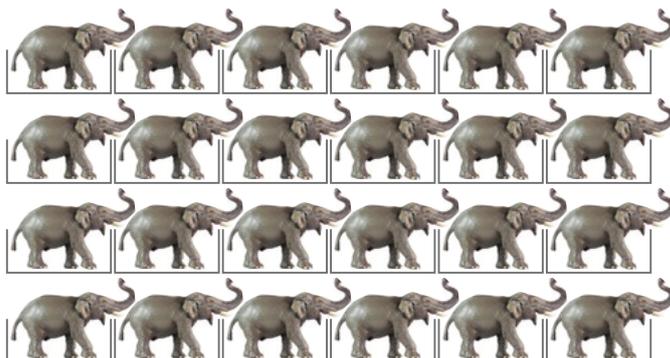
Pour rappel, les dispositions actuelles du droit du bail n'ont guère évolué depuis leur entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1990 et plusieurs tentatives de révision ont échoué, donnant lieu à des discussions controversées. ▲



Un certain nombre d'initiatives sont encore pendantes au Parlement, et en voici un petit aperçu:

- Initiative Eggloff: Empêcher les sous-locations abusives (15.455).
- Initiative Eggloff: Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité (16.451).
- Initiative Vogler: Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles (plus d'avis de confirmation d'échelon) (16.458).
- Initiative Feller: Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique (16.459).
- Initiative Eggloff (groupe de travail CGI HEV): Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante (17.493).
- Initiative Merlini: Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure (18.475).
- Initiative Dandrès: Adhésion au bail du conjoint du locataire (20.449), déposée le 18 juin 2020.

le stockage en grand



BALESTRAFIC

Espace garde-meubles

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

AGENDA COURS ET SÉMINAIRES

14 septembre 2021	Séminaire immobilier	Densité et mixité: construire pour intégrer
20 septembre 2021	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
24 septembre 2021	Comptabilité immobilière	Session 2
27 septembre 2021	Rendez-vous de la jurisprudence	3 ^e conférence
30 septembre 2021	Sprints de l'immobilier	2 ^e manche
1 ^{er} octobre 2021	Fiscalité immobilière I	Session 2
4 octobre 2021	Module de formation juridique 3	Etat des lieux

Renseignements
et inscriptions:

www.cgiconseils.ch/formations

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique,
Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise
des installations électriques car SECURELEC
ne réalise pas d'installations électriques.

Santé & Sécurité au travail
 Concept
 pronovo
 AUDITEUR RPC
 CONCEPT DE SECURITE CHARGÉ DE SECURITE
 EXPERTISE CECB
 ENTREPRISE ACCREDITEE
 ENTREPRISE ET CONSEIL INSTALLATIONS ELECTRIQUE
 OIBT
 SWISS ACCREDITATION
 Experte & Conseil
 CECB Expert

Securelec

Votre *sécurité* • Notre *priorité*

SECURELEC

Organisme d'inspection accrédité depuis 2005

Case postale 2007 - 1227 CAROUGE

Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30

securelec@securelec.ch

www.securelec.ch

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS

Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25

securelec-vaud@securelec.ch

IGM Immobilier

La régie des particuliers

Tout pour votre bien immobilier :

GESTION

ESTIMATION

ACHAT ET VENTE

20, Chemin du Velours - 1231 Conches - www.igm-immobilier.ch
contact@igmobilier.ch - Tél: +41 22 930 81 18

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



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, accession 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**.



RAPIDOsec
ASSÈCHEMENT DE MURS

DÉSHUMIDIFICATION ACTIVE DE BÂTIMENTS SANS GROS TRAVAUX

C'est un cauchemar pour chaque propriétaire de maison:

le vieillissement naturel de l'isolation du bâtiment a pour effet une humidification grandissante de la maçonnerie. Naturellement l'humidité monte dans les murs par la charge négative de la maison. C'est à ce niveau qu'intervient **RAPIDOsec**.

Le système **RAPIDOsec** de déshumidification des murs utilise la différence de potentiel entre la maçonnerie et la terre environnante pour neutraliser l'effet de capillarité de l'eau. Ainsi l'eau redescend par effet de gravité et retourne dans la terre. Même des maçonneries très humides s'assèchent rapidement – quelques jours après l'installation déjà, l'odeur de moisi typique des murs humides a disparu. Des mesures de contrôle montrent le progrès du séchage dans les quelques mois après l'installation.

L'ingénieux système **RAPIDOsec** permet un échange d'ions naturel et un courant d'électrons entre la terre et la maçonnerie.



L'APPAREIL EST CONFIGURÉ SPÉCIFIQUEMENT POUR CHAQUE OBJET.

Ce système breveté (brevet autrichien n°411.278 et européen n°02450096.9) a subi des tests pendant deux ans à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Zürich (EPFZ) et son fonctionnement a été prouvé.

DE NOMBREUSES INSTALLATIONS EN SUISSE ROMANDE FONCTIONNENT À SATISFACTION !

RAPIDOsec

Av. des Boveresses 54 CH-1010 Lausanne 021/652 91 85
info@rapidosec-suisse.ch www.rapidosec-suisse.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 Arpenteurs 8
1217 Meyrin
Tél. 022 782 55 60
www.soma-electricite.ch

SERRURIER

Almeida Clé

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

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

QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES



JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22 - ALENES 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch

Vous êtes propriétaire?

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

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

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

Informations et inscriptions:

www.cgionline.ch ou 022 715 02 00

Vous êtes déjà membres? Vous pouvez soutenir notre engagement en faveur de la propriété en transmettant l'Immoscope autour de vous et surtout, en invitant votre entourage à rejoindre notre association.



DEMANDE D'ADHÉSION À LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

Je désire adhérer à la CGI en qualité de propriétaire de:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Villa (CHF 90.- TTC/an) | <input type="checkbox"/> Appartement adhésion individuelle (CHF 90.- TTC/an) | |
| <input type="checkbox"/> Appartement adhésion collective (CHF 40.- TTC/an par copropriétaire) | <input type="checkbox"/> Domaine rural
<input type="checkbox"/> Moins de 10 hect. (CHF 70.- TTC/an)
<input type="checkbox"/> De 10 à 25 hect. (CHF 100.- TTC/an)
<input type="checkbox"/> Plus de 25 hect. (CHF 200.- TTC/an) | <input type="checkbox"/> Immeuble locatif (2,1% de l'état locatif) |
| <input type="checkbox"/> Commerce Nombre d'employés: | <input type="checkbox"/> Membre de soutien (CHF 150.- TTC/an) | |

Nom Prénom Raison sociale

Adresse

Case postale NPA/Localité

Tél. Email

Lieu de situation du bien immobilier (ne compléter que si l'adresse est différente de celle indiquée ci-dessus)

Adresse NPA/Localité

Date Signature