

immoscope

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

— MAGAZINE 166 OCTOBRE 2021

Les bâtiments historiques de Genève

LE GRAND THÉÂTRE

RÉVISION DU PLAN
DIRECTEUR CANTONAL

BORNES ÉLECTRIQUES
ET PPE



UGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

Taux actuel
à 10 ans
0,70%

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

L'initiative 99% largement refusée, même à Genève

Les résultats du dernier week-end de septembre n'ont pas manqué de surprendre tous les observateurs, car autant l'initiative 99% était annoncée perdante au niveau des cantons, autant au niveau du peuple et notamment dans les grandes villes, le vote n'était pas joué d'avance.

À bien lire les résultats, la grande surprise fut le refus genevois massif, avec plus de 58% de NON, alors que, parallèlement, de grandes villes romandes telles que Lausanne ou Fribourg, plutôt réputées plus à droite que Genève, l'ont acceptée.

Cela voudrait-il dire que les Genevois – malgré un taux de propriétaires qui reste l'un des plus faibles de Suisse – auraient modéré leurs convictions sur la taxation des plus riches ?

Il est vrai que cette initiative mal libellée et mensongère n'a pas aidé les initiants, mais le peuple genevois ne s'y est pas trompé, car cela aurait été non seulement les plus riches qui auraient été taxés, mais aussi une grosse partie de la classe moyenne, les gains en capitaux relevant de la transmission d'une entreprise ou de la vente de son logement familial étant également visés par cette initiative...

Un OUI aurait remis en cause une grande partie du système d'épargne suisse: la vente de son entreprise ou de son logement représente pour une grosse partie de la population le seul moyen d'améliorer substantiellement ses conditions de retraités. De plus, il ne s'agit pas d'argent facilement gagné, mais bien de celui résultant d'une vie de travail, déjà lourdement taxé pendant la vie active.

De plus, le peuple ne s'est pas trompé en anticipant qu'une trop lourde taxation des plus aisés aurait forcément eu un impact majeur sur l'économie en général et la bonne santé financière des PME en particulier, car le plein emploi ne pourra être garanti que si le tissu économique suisse reste fort et innovant.

J'y vois ici une belle satisfaction pour la CGI qui œuvre depuis des décennies afin de favoriser l'accession et la défense de la propriété foncière et ce résultat genevois est sans doute une preuve tangible que notre message est entendu. Cela ne fait que renforcer notre détermination à continuer dans la direction dans laquelle nous nous sommes engagés.

Bel automne à tous !

NICOLAS GRANGE
Président

sommaire

- 02** LE GRAND THÉÂTRE
- 08** RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL
- 10** LA LOI SUR LE CO₂
- 13** UN POINT SUR AIRBNB
- 14** BORNES ÉLECTRIQUES ET PPE
- 18** PARFUMS D'INTÉRIEUR
- 20** PRÉSENCE À BERNE
- 22** PRÊT HYPOTHÉCAIRE
- 23** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 25** HOMMAGE

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

Publicité :
Valérie Noël / 079 628 88 34 / vn@jim.media

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



LE GRAND THÉÂTRE RETROUVE SON LUSTRE D'ANTAN

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL

Près d'un siècle et demi après que le premier coup de pioche ait été donné à la place de Neuve en vue d'y ériger le plus ancien lieu de vie culturelle genevoise, celui-ci s'y dresse aujourd'hui encore plus beau qu'avant. Ses extensions lui permettent de se hisser désormais au niveau des plus grands théâtres lyriques européens.

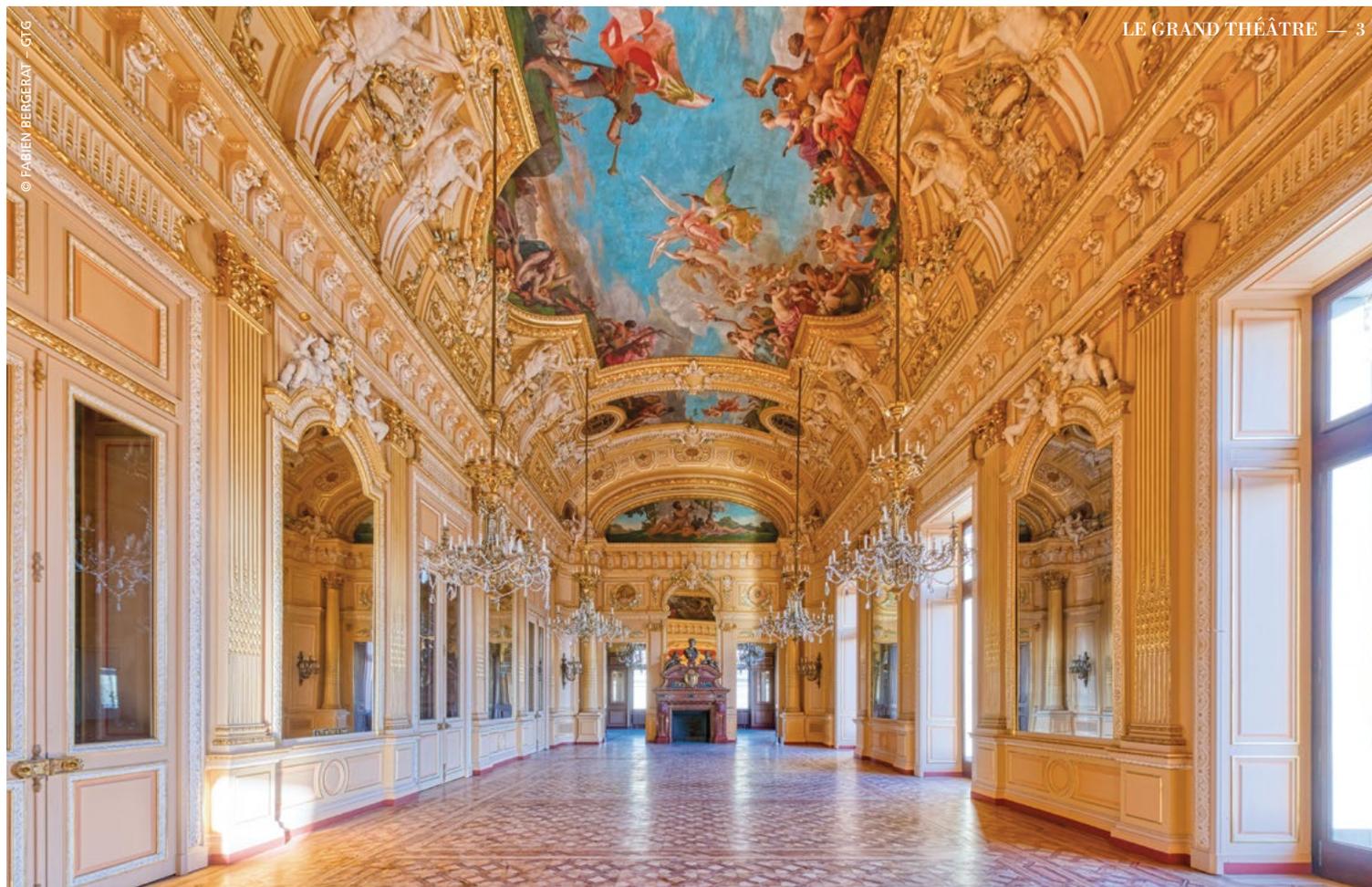
La ville de Genève peut s'enorgueillir d'un riche passé artistique. Érigé sur la place éponyme, le Théâtre de Neuve a divertie le public genevois de 1783 à 1879. Les lieux semblaient parfaitement prédestinés à recevoir un bâtiment consacré à l'art dramatique et lyrique. Il y avait déjà remplacé un lieu de spectacle construit en bois en 1766, le théâtre de Rosimond, qui partit en fumée en 1768.

Confronté à un essor démographique important, le Théâtre de Neuve s'avère bientôt nettement trop exigu au fil des années. S'inspirant des idées d'Henri Silvestre, l'architecte genevois Jacques-Elysée Goss planche alors sur un projet rappelant l'opéra Garnier de Paris. Les fouilles effectuées sur le terrain s'achèvent en 1874 et, le nouveau Grand Théâtre émerge de terre cinq ans plus tard sur la place située au bas des remparts. Il faudra attendre encore cinq ans pour que les travaux consacrés à son édification s'achèvent.

Un ambitieux projet apparaît au grand jour

S'étendant sur une longueur de 68 mètres et une largeur de 43 mètres, ce qui représente au total une surface de 2958 mètres carrés, le projet de nouveau théâtre s'avère très ambitieux. La salle destinée à accueillir les spectateurs se présente sous la forme d'une ellipse irrégulière de 17,80 mètres dans sa plus grande largeur et de 26 mètres du plancher du parterre au sommet de la voûte. Le faite de la scène s'élance jusqu'à 36 mètres de hauteur par rapport au sol et les cintres montent à 23 mètres au-dessus du plancher. Quant aux dessous de scène, ils s'enfoncent à 9 mètres.

La salle de spectacle, qui compte trois galeries, peut contenir 1300 spectateurs, dont 1200 assis. Jusqu'à l'incendie de 1951, deux vestibules permettaient à 600 personnes d'attendre l'ouverture des guichets. Le plus grand des deux s'ouvre sur la grande salle du café du Théâtre.



Une profonde reconstruction projette l'édifice dans la modernité

Le spectaculaire incendie qui ravagea le bâtiment en mai 1951 lors d'essais effectués en vue d'améliorer l'effet des torches prévues lors du troisième acte de la Walkyrie de Richard Wagner provoqua un réel traumatisme dans le cœur des Genevois et des débats animés eurent lieu au sein des autorités de la ville. Il faudra attendre plus de dix ans pour que les portes du théâtre s'ouvrent de nouveau au public après une restauration qui fit couler beaucoup d'encre.

« S'ÉTENDANT SUR UNE LONGUEUR DE 68 MÈTRES ET UNE LARGEUR DE 43 MÈTRES, CE QUI REPRÉSENTE AU TOTAL UNE SURFACE DE 2958 MÈTRES CARRÉS, LE PROJET DE NOUVEAU THÉÂTRE S'AVÈRE TRÈS AMBITIEUX. »

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

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



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

Durant cette période, les spectacles sont déplacés au Kursaal situé sur la rive droite de la rade, et renommé pour l'occasion Grand Casino. On profita de cette reconstruction de l'intérieur du théâtre pour étendre la capacité d'accueil du bâtiment. Entièrement refaite, la salle de spectacle absorbe désormais 1500 personnes, dont 600 au parterre, 600 dans l'amphithéâtre et 300 au sein des deux galeries.

La scène centrale est constituée de six ponts de 2 mètres 40 sur 17 mètres actionnés par des pistons hydrauliques qui offrent une amplitude de 10 mètres au-dessous du plancher et de 2 mètres au-dessus.

Le rideau pare-feu est réalisé en tôle d'aluminium travaillée au feu et rehaussée par des feuilles d'or et d'argent. Un millier d'orifices ornés de verre de Murano forment un ciel étoilé à l'image d'une voie lactée. Peu altérés par l'incendie, le foyer et l'entrée firent l'objet d'une restauration qui préserva le style Empire qui les caractérisait.

Son aspect original ressort de ses limbes

Les travaux de rénovation qui se sont achevés en janvier 2019 permettent désormais d'admirer le Grand Théâtre dans son décor originel. Celui-ci a subi une restauration d'envergure non seulement sur le plan fonctionnel et sécuritaire, mais aussi patrimonial. Ces interventions ont consisté à restaurer les éléments décoratifs en plus de remettre en état les installations techniques et de créer de nouveaux espaces de travail. La pierre des façades, les décors intérieurs et les sculptures avaient subi d'importantes altérations liées à l'agression de l'environnement dans lequel ils étaient exposés.



© CAROLE PARODI - GTG



© VILLE DE GENÈVE

La façade principale a subi un ponçage destiné à gommer les dégradations dues aux infiltrations et aux ruissellements d'eau, à la pollution atmosphérique et à la présence constante de pigeons sur la place de Neuve. Par ailleurs, les statues et les parties ornementales ont été restaurées par des sculpteurs et des tailleurs de pierre.

De leur côté, les restaurateurs d'art ont restitué des éléments que l'on croyait avoir disparu sous les couches de peinture ultérieures et les panneaux de plâtre. Les sondages réalisés sur les murs et plafonds ont permis de faire revivre les décors originaux qui ornent les murs, colonnes et autres artefacts de valeur.

Lors de la dernière rénovation, qui s'est achevée en 2019, toutes les mesures ont été prises pour que soit préservée la magnifique salle de spectacle qui avait été restaurée suite à l'incendie de 1951. ▲

« DE LEUR CÔTÉ, LES RESTAURATEURS D'ART ONT RESTITUÉ DES ÉLÉMENTS QUE L'ON CROYAIT AVOIR DISPARU SOUS LES COUCHES DE PEINTURE ULTÉRIEURES ET LES PANNEAUX DE PLÂTRE. »

LES DÉTAILS DE LA RÉNOVATION

Cette opération a été menée par les bureaux d'architectes March, Linea et Beric. François Dulon, architecte EAUG SIA AGA du premier de ces trois bureaux, reconnaît que cette mission s'est avérée dès le départ très complexe sur le plan technique, programmatique et architectural. « Au total, le chantier s'est subdivisé en neuf sous-chantiers bien distincts », relève-t-il. L'un des objectifs de l'intervention a consisté à pallier un manque chronique d'espace. Il fallait répondre aux multiples missions que l'on était en droit d'attendre d'un bâtiment de cette envergure. Concrètement, il fallait garantir la qualité fonctionnelle de celui-ci, tout en lui permettant d'assumer son rôle de lieu de rencontre pour les spectateurs et les autres activités qui s'y déployaient tout au long de l'année. « En fait, l'objectif des travaux répondait à une triple mission : conserver et mettre en valeur son intérêt patrimonial, faire perdurer sa qualité fonctionnelle et garantir ses performances sécuritaires ».

En dehors des interventions visant à faire revivre les anciens éléments décoratifs du bâtiment, tout un travail de modernisation et d'adaptation technique aux attentes des spectateurs, artistes et collaborateurs du Grand Théâtre a été entrepris. Trois nouveaux bars destinés au public ont été construits dans les travées du pignon sud, au premier sous-sol, au troisième étage et au rez-de-chaussée, qui peut désormais se prolonger en terrasse quand la météo le permet.

« La particularité de ce chantier est que l'on a affaire à un bâtiment particulièrement riche en histoire, comportant de précieux décors, que ce soit en marbre, en faux marbre, en boiserie, qui ont été retrouvés sous les précédentes couches. Dans un tel contexte, il est nécessaire d'être novateur et pertinent », souligne François Dulon. « Cela impose une ligne de conduite claire, de veiller à la qualité des matériaux et des détails pour éviter tout amalgame et permettre une bonne lisibilité des interventions et des décors d'origine. Ces traitements se lisent comme des textures ». L'essentiel est de retrouver et de mettre en valeur les témoins d'un autre temps.



© IGOR LASKI - GTG

« L'ESSENTIEL EST DE RETROUVER
ET DE METTRE EN VALEUR LES TÉMOINS
D'UN AUTRE TEMPS. »

Le recours à de nouveaux éléments techniques s'est avéré indispensable quand cela touchait à la sécurité et à l'innovation. L'ensemble des fenêtres ont été refaites pour répondre aux critères actuels en matière d'isolation thermique. Dans la partie protégée de l'édifice, les fenêtres possédant un simple vitrage ont subi une délicate restauration, alors que les autres ont été remplacées par des vitrages conformes aux impératifs actuels. Quant aux portes coupe-feu, elles ont été dotées d'un décor contemporain. Par ailleurs, comme cela a été parfois le cas alors, quand les parquets ou tapisseries d'origine n'existaient plus à moins d'être masqués par un nouveau revêtement, il a fallu les dégager soigneusement pour retomber sur les substrats et décors d'origine. D'autres interventions combinaient différentes techniques : au plafond de la salle de spectacle, la Voie Lactée imaginée à l'origine par l'artiste Jacek Stryjenski est désormais dotée d'ampoules en technologie LED pilotées par informatique qui rendent ce décor vivant et moderne tout à la fois. Enfin, la ventilation et la partie sanitaire ont été complètement refaites en faisant appel à des composants au goût du jour. ▲



EQA

POUR LA PROCHAINE
GÉNÉRATION.

Le nouvel EQA. 100% électrique.

TESTEZ-LE





Daniel Starrenberger et Joachim Bourgeois

DES EXTENSIONS TECHNIQUES RÉALISÉES TOUT EN DOUCEUR

Chef de projet au sein du bureau BS ingénieurs conseils, Daniel Starrenberger précise que son mandat ne portait pas sur l'ensemble de la restauration proprement dite de l'opéra mythique de Genève, mais sur quelques volets visant à améliorer son fonctionnement technique qu'il a fallu adapter aux exigences actuelles du monde artistique. « Nous avons eu comme mission d'accompagner les responsables de la restauration en mettant l'accent sur la construction proprement dite tout en veillant au respect de tout ce qui avait trait au volet patrimonial du bâtiment », précise-t-il. Le manque cruel de place concernait surtout des salles de répétition et des bureaux, lesquels peuvent désormais accueillir les 220 collaborateurs de l'opéra lyrique genevois.

« L'un des principaux défis a été de recréer des espaces en sous-sol latéralement, sous les deux rues qui longent l'édifice », relève pour sa part Joachim Bourgeois, en charge de ce projet au sein du bureau BS ingénieurs conseils. Il a fallu pour cela percer des ouvertures dans les murs d'origine en moellon, qui servaient de fondation, sans que cela affecte la solidité de l'ensemble de la structure. Tout cela en intervenant dans une zone située très proche de la nappe phréatique où il fallait combler les brèches chaque fois qu'on en rencontrait une.

De grands puits de lumière ont aussi été aménagés afin de diffuser un éclairage naturel dans ces nouveaux espaces souterrains. Un autre défi a consisté à créer une salle de réunion sous la toiture. Une nouvelle charpente métallique a dû être créée pour cela dans les combles et dissociée de l'ancienne afin de ne pas propager les bruits solidiens transitant par l'ancienne charpente en bois. Cela nécessitait de construire un nouveau plancher. Au total, le gain de place s'est élevé à plus de 1000 m², répartis entre 813 m² en sous-sol et 198 sous la toiture.

« L'UN DES PRINCIPAUX DÉFIS A ÉTÉ DE RECRÉER DES ESPACES EN SOUS-SOL LATÉRALEMENT, SOUS LES DEUX RUES QUI LONGENT L'ÉDIFICE. »

Daniel Starrenberger

« À noter que tous ces travaux, y compris le changement du système de ventilation de la salle de spectacle, devaient s'effectuer sans que cela ait des répercussions néfastes sur son intégrité », souligne Joachim Bourgeois. La salle de spectacle avait en effet été déclarée zone d'exclusion au sein de laquelle il n'était pas pensable d'intervenir.

Au total, le chantier a été découpé en une dizaine de chantiers distincts, ce qui a nécessité une grosse coordination. Il a aussi fallu de constantes remises à jour entre eux. Au total, des milliers de carottages ont été indispensables pour bien comprendre et valider les choix techniques de la rénovation.

Et les surprises n'ont pas été rares au fil des interventions. Comme dans la cafeteria où il a fallu renforcer les charpentes en cours de route, ce qui n'avait pas été prévu initialement ou à l'intersection dans un angle des fondations où le collecteur d'eaux usées frôlait de trop près celles-ci et a nécessité un travail de maçonnerie extrêmement précis. ▲



LES SCULPTURES QUI ENNOBLISSENT LE BÂTIMENT

Maintenant qu'elles ont été restaurées, on peut de nouveau admirer dans toute leur splendeur les quatre majestueuses statues de calcaire blanc ornant la façade qui donne sur la place de Neuve. De gauche à droite, on reconnaît une représentation en trois dimensions de, respectivement, la Tragédie, la Danse, la Musique et la Comédie, c'est-à-dire les disciplines majeures représentées au Grand Théâtre. Tout au sommet de la façade, on peut par ailleurs contempler une figure allégorique illustrant le Génie des Arts. Tout l'art de la dernière restauration s'est inspirée en droite ligne des techniques originelles. La façade principale et les deux rues adjacentes comportent des médaillons sculptés de compositeurs dont la renommée a traversé les siècles : Boieldieu, Mozart, Meyerbeer, Beethoven, Rossini, Donizetti, Rousseau et von Weber. Cela démontre combien ce bâtiment occupait une place de premier plan dans la culture tant en ville de Genève qu'en Europe.

Dans une fiche technique éditée par le Département des constructions et de l'aménagement de la ville traitant de la rénovation du Grand Théâtre portant sur les années 2016 à 2019, on y apprend que la pierre était fortement altérée en façade, et qu'un important travail y a été effectué par des tailleurs de pierre afin d'effacer les dégradations provoquées par les infiltrations d'eau, les excréments des pigeons et la pollution atmosphérique.

« Le Grand Théâtre compte parmi les rares qui ont encore été édifiés avec de la pierre d'origine régionale, ce qui lui assure une grande richesse architecturale, tout comme aux nombreux bâtiments environnants », note Olivier Fawer, de l'atelier Lithos, conseiller et expert de la taille des pierres. « Tout ce patrimoine architectural est préservé quand on prend soin de son entretien. Il faut nous laisser travailler comme on avait l'habitude de le faire traditionnellement ». À ce titre, le



Olivier Fawer

*« LE GRAND THÉÂTRE COMPTE
PARMI LES RARES QUI ONT ENCORE
ÉTÉ ÉDIFIÉS AVEC DE LA PIERRE
D'ORIGINE RÉGIONALE. »*

Grand Théâtre constitue un exemple sur le plan architectural. Olivier Fawer regrette pourtant que le savoir des anciens ait tendance à se perdre. « Il faut laisser les tailleurs de pierre exercer leur métier », précise-t-il. « Il faut se demander ce dont le bâtiment a comme besoins et instaurer la confiance avec le maître de l'ouvrage pour pouvoir œuvrer dans le respect des règles de l'art ». ▲

 **Gindraux
Fenêtres**

100% suisse
Fabrication et pose par nos soins



**Votre Fenêtrier®
suisse depuis 1907**

FEUILLE DE ROUTE POUR LA RÉVISION DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL

L'Office de l'urbanisme a élaboré une feuille de route pour la révision du plan directeur cantonal. Nous en avons pris connaissance et formulé une prise de position. Nous regrettons, sur le fond, que le document n'annonce pas la définition des besoins de l'économie et la lutte contre la pénurie de logements, ce que demande pourtant le droit fédéral. La question de la qualité du développement urbain n'est, à notre avis, pas assez prise en considération alors qu'elle est légitimement centrale dans l'opinion publique genevoise. Ainsi nos remarques se veulent constructives.

Légitimité et cadre de la démarche

Sans que le document ne le précise aucunement, l'on peine à comprendre à quel stade de la procédure d'élaboration du PDCn, la feuille de route se place.

Elle semble indiquer comme des choix relativement bien arrêtés quatre postulats et cinq orientations pour borner l'élaboration du plan directeur cantonal.

Cela pose la question de la légitimité de la démarche puisque c'est la Commission d'aménagement du territoire (CAT) qui élabore le plan directeur avec les services du département (art.4 al.1 LaLAT). La CAT participant à l'élaboration du plan directeur, il ne s'agit pas de simplement la consulter. Elle doit pouvoir librement décider des orientations du PDCn. Nulle autre entité n'a cette compétence à Genève.

L'impression d'imposer à travers la feuille de route un programme de travail établi et un champ de matières pré-choisies semble maladroit.



« L'INTERNATIONALITÉ DE LA VILLE, SON RAPPORT AVEC L'EAU NE SONT, PAR EXEMPLE, AUCUNEMENT INTERROGÉS. »



Christophe Aumeunier

Plan directeur et aménagement du territoire

Le plan directeur cantonal est un document imposé par le droit fédéral qui doit répondre à des exigences minimales en matière d'aménagement du territoire, avant tout. Il n'y a donc pas lieu d'y intégrer un programme politique, en l'espèce, le plan climat cantonal 2030. L'on en tiendra évidemment compte mais sans dénaturer l'un ou l'autre instrument. La feuille de route introduit à cet égard un doute quant à la primauté du caractère d'instrument d'aménagement du territoire du plan directeur cantonal.

La prise en considération des éléments d'aménagement du territoire qui peuvent conduire à la préservation du climat et de la nature est légitime.

Toutefois, le traitement très marginal de l'économie – pilier du développement durable – de la propriété foncière et du secteur privé en général, est dommageable. L'étude des besoins, préalable à la définition de la taille des zones à bâtir n'est pas évoquée. Cette question est pourtant centrale et elle avait fait l'objet de remarques de la part des autorités fédérales à l'occasion de la procédure d'adoption du plan directeur actuel. Le calcul avait dû être refait.

Développement urbain et qualité

Le constat du mécontentement croissant des Genevois face à la qualité du développement urbain est partagé. Tout comme est partagée la nécessité de concerter afin d'aboutir à un consensus plus largement admis.

La volonté de promouvoir des espaces publics de qualité est une préoccupation à laquelle nous adhérons bien évidemment. L'on perçoit ici des influences bien trop théoriques, difficiles à mettre en œuvre, hors sol. L'appréhension du milieu et de la culture propre à Genève manque cruellement. L'internationalité de la ville, son rapport avec l'eau ne sont, par exemple, aucunement interrogés.

Recenser la demande en logements

Les questions liées à l'accès au logement, à la volonté de développer des logements « abordables » et à la promotion des coopératives ne reposent sur aucune étude.

S'il y avait une volonté d'orienter la réalisation de certaines catégories de logements plutôt que d'autres, il s'agit de disposer de données fiables à travers une étude de l'OCSTAT qui recense la demande en logements des Genevois.

Dans ce contexte, le besoin d'accession à la propriété est très largement sous-estimé. Il s'agit que les Genevois qui souhaitent devenir propriétaires – car ils en ont financièrement la possibilité – puissent le faire, sachant qu'il est meilleur marché d'être propriétaire en zone de développement plutôt que locataire dans le canton.

Trouver un juste équilibre

Les considérations de la feuille de route relatives à la promotion d'une ville polycentrique dense et de qualité par la promotion de la ville des courtes distances et l'aménagement d'espaces publics sont toutes déjà contenues au sein du plan directeur actuel.

Tandis que les pistes pour faire évoluer **la qualité**, gage d'une adhésion sociale à la densité, nous semblent bien trop faibles.

La qualité doit être une exigence forte.

L'obtention des moyens utiles pour l'atteindre doit faire l'objet de réflexions et d'études indispensables, cela fait partie des préoccupations essentielles auxquelles la CAT sera confrontée.

La saine réflexion relatée dans la feuille de route et qui porte sur une certaine rigidité de la planification des affectations, des volumétries (en particulier des hauteurs) pourrait, en réalité, se poursuivre pour l'ensemble du processus de construction genevois.

Finalement, nous adhérons à l'idée de dire qu'un juste équilibre doit être trouvé entre rigidité et flexibilité du plan directeur. L'intégralité de notre prise de position est à consulter sur www.cgionline.ch/actualites. ▲

« TANDIS QUE LES PISTES POUR FAIRE ÉVOLUER LA QUALITÉ, GAGE D'UNE ADHÉSION SOCIALE À LA DENSITÉ, NOUS SEMBLANT BIEN TROP FAIBLES. LA QUALITÉ DOIT ÊTRE UNE EXIGENCE FORTE. »

REFUS DE LA LOI SUR LE CO₂ ET MAINTENANT ?



Le 13 juin 2021 le peuple et les cantons ont refusé la loi sur le CO₂. La raison principalement évoquée est la charge financière importante que ce texte faisait porter sur la population.

Christophe Aumeunier

Pour mémoire, il s'agissait d'atteindre un objectif général de diminution de 50% des émissions des immeubles par rapport à 1990. Pour les nouvelles constructions, il s'agissait de se passer intégralement des énergies fossiles dès 2024. Pour les immeubles existants tout changement du brûleur de la chaudière aurait impliqué, dès 2024 que l'on ne dépasse pas 20kg de CO₂ par m² de surface chauffée. Autant dire que cette norme impliquait de très importants travaux d'isolation sur l'enveloppe des bâtiments et, dans la plupart des cas, de se passer d'énergie fossile car le seuil d'émission autorisée était très bas.

Notre souhait de propriétaires est de participer de manière active à la lutte contre le réchauffement climatique. La loi sur le CO₂ et ses soutiens ne nous ont toutefois rien dit des solutions préconisées techniquement et financièrement pour atteindre le but recherché. C'est, sans aucun doute, l'une des raisons de leur échec.

Pour les maisons individuelles

L'on constate avec satisfaction qu'une solution de pompe à chaleur air/eau fonctionne correctement pour chauffer une villa bien isolée. Ainsi, très généralement, la solution technique existe. Pour les villas existantes, elle demande une isolation complète de l'enveloppe de la maison, l'acquisition d'une pompe à chaleur et des frais de raccordement de celle-ci avec la distribution de chauffage. Il en résulte généralement des frais très importants, ce qui constitue un problème de taille. Les autorités qui soutenaient la loi sur le CO₂ ne nous ont jamais donné le moindre ordre de grandeur sur le subventionnement. Un progrès a, toutefois, été fait avec la déductibilité de ces frais au niveau fiscal. Ainsi, pour les immeubles détenus dans la fortune privée, l'on peut, dès l'exercice fiscal 2020, déduire le montant de ces travaux et lisser cette déduction sur 2 ans (art.33 al.2, 2bis,4 LIFD et 34 lit. d et e LIPP). C'est bien, mais totalement insuffisant.

Il faut préconiser que ces dispositions soient modifiées au niveau fédéral et cantonal pour permettre un lissage de la déduction sur 10 ans. Cette mesure est incitative, mais elle devra toutefois, vu l'ampleur des investissements à consentir, être doublée de subventions suffisantes. Ce sont des conditions indispensables.

Pour les immeubles locatifs

Il faut immédiatement rompre une lance et cela ne manque pas de surprendre. Contrairement aux affirmations de certains membres de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK), les solutions techniques visant à se passer des énergies fossiles pour rénover un immeuble existant et de plus de 20 logements sont expérimentales !

Ainsi, même si nous sommes convaincus qu'une solution sera trouvée, la réalité et le pragmatisme doivent l'emporter pour avancer. Seul le partage d'expériences concrètes – en dehors d'un bureau de théoriciens – permettra une progression plus rapide et utile. Ainsi, le parc immobilier de toutes les caisses de pensions des fonctionnaires fédéraux et cantonaux devrait alimenter une base de données fiable et ouverte pour déboucher sur des « bonnes pratiques » indispensables à l'évolution de l'industrie des pompes à chaleur et aux choix des maîtres de l'ouvrage quant à l'appréhension d'une rénovation énergétique globale de l'immeuble.

Les nouvelles règles qui pourraient être proposées pour limiter les émissions de CO₂ devront donc obligatoirement prendre en considération ces difficultés techniques pour respecter le principe de la proportionnalité.

S'agissant du financement de ces travaux, là encore il s'agit de subventionner de manière importante cette transition et de permettre des répercussions appropriées sur les loyers, de sorte que l'investissement consenti soit rentable. À Genève, un aménagement de la LDTR (un déplaçonnement des loyers après travaux) est indispensable.



Diminution des indices de dépense de chaleur (IDC) et transition énergétique

Dès 2019, nous nous sommes mis à disposition de l'OCEN pour envisager la transition énergétique à mettre en œuvre sur le parc immobilier du canton.

Le département du territoire (DT) a l'intention de proposer au Conseil d'État un projet de règlement pour ramener le niveau des IDC acceptables à 450 MJ/m². C'est donc dire que les immeubles qui présenteraient plus de déperdition de chaleur devraient être rénovés pour isoler leur enveloppe. À l'occasion d'une consultation à ce sujet, nous avons affirmé que notre acceptation ou notre refus du niveau des IDC est en lien direct avec les possibilités de financer les travaux y relatifs. Le DT nous a répondu en mai 2020 que des travaux sont en cours sur la question d'adapter le mécanisme des reports possibles du coût des travaux sur les loyers (LDTR) ainsi que sur les niveaux de subventionnement à envisager.

Le projet de règlement propose aussi d'imposer le changement de l'installation productrice de chaleur lorsque la chaudière casse, pour la remplacer par une installation qui se passe des énergies fossiles. En l'état et selon les immeubles concernés, cela demanderait des évolutions technologiques et le financement de ces opérations.

À ce jour, tous les éléments du projet de règlement ne nous sont pas connus et l'on ne nous a pas présenté les travaux relatifs au financement de la transition énergétique du parc immobilier. Il va sans dire que nous vous informerons immédiatement de toute évolution de ce dossier.

Finalement, nous avons préconisé que l'idée d'un règlement soit abandonnée (techniquement il n'est d'ailleurs pas certain qu'il trouve des bases légales suffisantes) au profit d'un projet de loi. En effet, il ne s'agit pas de mettre en œuvre la loi sur l'énergie existante, il s'agit d'opérer une transition énergé-

« LES NOUVELLES RÈGLES QUI POURRAIENT ÊTRE PROPOSÉES POUR LIMITER LES ÉMISSIONS DE CO₂ DEVRONT DONC OBLIGATOIREMENT PRENDRE EN CONSIDÉRATION CES DIFFICULTÉS TECHNIQUES POUR RESPECTER LE PRINCIPE DE LA PROPORTIONNALITÉ. »

tique, ce qui est un enjeu de société majeur qui mérite un débat politique dans la tradition de notre démocratie.

De notre point de vue, cette législation devrait être nationale, notamment afin de permettre un déploiement technologique coordonné et puissant.

Déploiement du chauffage à distance

Le Grand Conseil genevois a adopté deux lois le 3 septembre 2021. La première est une loi constitutionnelle qui permet de confier un monopole en matière de création et de distribution de chaleur pour un réseau de chauffage à distance structurant. La seconde confie ce monopole aux SIG en détaillant les droits et obligations qui en découlent. Lors de nos auditions par-devant la commission des travaux du Grand Conseil, qui a travaillé sur ces projets de lois, nous avons formulé plusieurs remarques, notamment quant au principe même de confier un monopole et quant à la définition du prix de l'énergie délivrée. Nous avons indiqué que ce prix devrait être défini comme étant concurrentiel pour éviter un prix excessif à charge de nos locataires. Malheureusement, nous n'avons pas été suivis et l'ahurissante définition d'un tarif économiquement supportable pour les utilisateurs et SIG a été maintenue dans la loi !

Là encore, nous reviendrons à vous lorsque les délais et les détails de la mise en œuvre des réseaux nous seront connus. ▲



COMPTOIR IMMOBILIER

RÉGISSEURS DEPUIS 1825

DESSINONS UN
FUTUR DURABLE

CI | DURABILITÉ

**Stratégie de rénovation énergétique
& Valorisation du patrimoine bâti**



Le Comptoir Immobilier s'engage activement
pour la préservation de la faune et la flore.

ci-durabilite@comptoir-immo.ch

SERVICE · ÉTHIQUE · PERFORMANCE · DÉVELOPPEMENT DURABLE

CHRONIQUE JURIDIQUE

UN POINT SUR AIRBNB

Depuis maintenant quelques années, Airbnb, qui permet à un propriétaire ou à un locataire de mettre à disposition son bien pour des locations de courte durée, génère dans certaines villes la diminution de logements mis à la disposition de la population. Plus de 2'000 logements seraient exclusivement utilisés pour des locations Airbnb à Genève.



Laure Meyer

À l'heure où cette question revient dans l'actualité, il nous a semblé intéressant de faire un point sur les mesures restrictives actuellement en vigueur.

Une limite de 90 jours/an

La mesure la plus importante est intervenue en droit administratif. Selon la LDTR, tout changement d'affectation d'un logement soumis à la loi (cas de presque tous les logements sauf ceux situés en 5^e zone et les bâtiments ne comportant qu'un seul logement) est proscrié. Cela signifie donc que l'on ne peut pas transformer un logement en local commercial (hormis dans quelques cas très rares). Or, le nouvel article 4A du règlement prévoit que « la location de la totalité d'un logement au travers de plates-formes de location est considérée comme un changement d'affectation au sens de la loi si elle excède 90 jours par an ». Ce type de location, pour une période excédant les 90 jours, est donc prohibée.

Cette limite de durée vise à tenir compte du fait qu'un propriétaire ou locataire qui occupe son logement pourrait vouloir le mettre à disposition de tiers – sans en changer pour autant l'affectation – durant ses absences (vacances ou autres).

Accord du bailleur

Outre cette mesure administrative, il convient de rappeler que, selon le droit du bail, la mise à disposition d'un logement par un locataire, qu'elle soit totale ou partielle, par le biais d'Airbnb ou d'une autre plate-forme du même type est considérée comme de la sous-location (totale ou partielle). Or, pour toute sous-location, le locataire doit obtenir l'accord de son bailleur. Il devra donc interpeller son bailleur en lui transmettant les conditions de la sous-location afin que celui-ci puisse se prononcer. Cependant, les locations Airbnb sont souvent pratiquées à des tarifs relativement élevés, ce qui peut être contraire au droit du bail, et peut donc permettre au bailleur de s'opposer à la sous-location. En cas de sous-

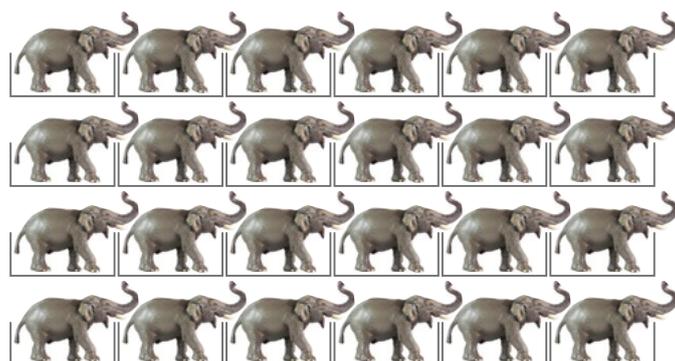


location abusive non-autorisée notamment, et après une mise en demeure restée vaine, le bailleur est légitimé à résilier le contrat de bail principal. Il pourrait même exiger du locataire le remboursement des loyers perçus en trop.

Copropriété et nuisances

Enfin, dans le domaine de la PPE, des mesures sont aussi souvent prises car la mise à disposition de logements sur Airbnb génère régulièrement des nuisances pour les autres propriétaires et peut causer des problèmes d'insécurité, les accès à l'immeuble étant librement donnés. Il est donc de plus en plus fréquent de voir s'ajouter aux règlements d'administration et d'utilisation des PPE des articles visant à interdire ce type de pratique. L'introduction d'un tel article a été jugée comme tout à fait légale par le Tribunal fédéral dans un arrêt datant de 2019, lequel portait sur un immeuble de standing. Il y a toutefois de grandes chances que l'issue soit la même pour n'importe quel immeuble. Les Tribunaux seront sans doute amenés à trancher cette question d'ici quelques temps. ▲

le stockage en grand



BALESTRAFIC

Espace garde-meubles

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

CHRONIQUE JURIDIQUE

L'INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR UNE VOITURE ÉLECTRIQUE DANS UNE PPE



Face à l'essor de l'électromobilité, les propriétaires doivent s'adapter à l'utilisation croissante des véhicules électriques et à la possibilité ou non d'instaurer des bornes de recharge. Mais comment procéder lorsqu'il est question d'installer une borne dans le parking d'une copropriété ?

Géraldine Schmidt

Au sens de l'art. 712b CC, il est nécessaire de distinguer les parties exclusives des parties communes.

Dans les propriétés par étages, les places de parc – à la différence des box de garage séparés – ne font le plus souvent pas l'objet d'un droit spécial. C'est normalement une servitude d'usage accordée au propriétaire d'étages qui bénéficie de la place de parc. Cette dernière est par conséquent une partie commune, avec un droit d'usage particulier, de sorte que le consentement de l'assemblée des propriétaires est nécessaire pour installer une telle infrastructure.

Néanmoins, compte tenu de l'intérêt pour l'électromobilité, qui a considérablement augmenté ces dernières années, le raccordement électrique des places de garage peut être considéré comme une « mesure nécessaire ». Partant, selon nous, lors de l'assemblée de la propriété par étages, la décision d'installer une borne électrique pourra être prise à la majorité simple des propriétaires (art. 647c CC).

En revanche, si l'installation n'est pas considérée comme une « mesure nécessaire » mais comme une « mesure utile », la double majorité, soit la majorité des propriétaires et la majorité de la valeur de l'immeuble (majorité des parts), est alors nécessaire. Il est à noter que même si elle ne concerne qu'un seul des propriétaires en PPE, l'installation peut être considérée comme utile dans la mesure où elle augmente la valeur de l'immeuble. D'ailleurs, le HEV Suisse considère que l'installation d'une borne électrique est une mesure utile.

Au sens de l'art. 712h al. 3 CC, si seul le copropriétaire concerné projette d'utiliser cette borne électrique, il doit en supporter l'entièreté des coûts. En revanche, si, par la suite, d'autres propriétaires souhaitent installer également une borne, il serait équitable que les coûts initiaux soient équitablement répartis.

« NOUS RECOMMANDONS DE PROCÉDER À UNE RÉGLEMENTATION DANS CE SENS AU MOMENT DE L'INSTALLATION DE LA PREMIÈRE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE. »

Nous recommandons de procéder à une réglementation dans ce sens au moment de l'installation de la première infrastructure de recharge.

Nous avons vu qu'il convenait de demander l'autorisation d'installer une borne électrique lors d'une assemblée des copropriétaires. Peut-on éviter cette formalité en considérant que la borne électrique est une chose mobilière ?

Le parking ainsi que l'ensemble des canalisations, équipements et raccordements appartiennent à la communauté des copropriétaires (parties communes). Les transformations dans la copropriété ne peuvent dès lors être faites sans l'accord des copropriétaires.

Lors de la mise en place d'une borne électrique qui se fixe au mur (« wall box »), impliquant des travaux et une transformation des espaces, l'assemblée des copropriétaires est compétente en la matière. En effet, l'installation d'une telle borne peut avoir un impact lourd sur le système électrique du bâtiment vu les éventuels câblages à effectuer et les murs à percer.

Un autre type de borne existe, le « totem ». Il s'agit d'une petite colonne de recharge installée au sol. La plupart du temps, elle est fixée au sol mais il est envisageable de faire une dalle en béton hors sol pour la sécuriser sans modifier les parties communes dans la mesure où le totem serait alors simplement posé sur le sol. Cela s'apparenterait donc à un

bien meuble, pour lequel l'accord de l'assemblée des copropriétaires ne serait pas nécessaire.

Il convient de préciser qu'il existe des adaptateurs pour brancher une telle infrastructure sur une prise ordinaire mais cela nécessite que la place de parc soit équipée d'une prise ordinaire. La capacité de charge serait probablement ralentie en cas de branchement à une prise ordinaire et la durée de charge serait ainsi allongée. Une telle (sur-)occupation de la prise, respectivement d'une des prises, appartenant à la copropriété pourrait ne pas plaire à tous les copropriétaires, notamment en raison d'une possible surexploitation du système électrique de l'immeuble.

Nous recommandons de trouver une solution harmonisée pour tous les copropriétaires pour éviter d'éventuels conflits.

Finalement, se pose la question de savoir s'il est nécessaire d'adapter le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE lors de l'installation d'une borne électrique et quelles seraient les adaptations à effectuer.

Le règlement d'utilisation et d'administration régit le droit d'utilisation exclusif et les

obligations associées des copropriétaires. En règle générale, le droit d'utilisation exclusif limite l'utilisation de la place de parking à un espace de stationnement attribué à son véhicule. Les transformations de cet espace sont en revanche interdites.

Il conviendrait de modifier le règlement de la PPE quant à la répartition des charges et des frais communs concernant la consommation d'électricité due à l'utilisation de la borne. Il est possible d'installer un compteur privé afin d'évaluer la part de la facture d'électricité qui découle de l'utilisation de la voiture électrique.

Il est également nécessaire de se renseigner sur l'opportunité et/ou la nécessité d'avoir des assurances qui couvrent les risques dus à la présence d'une borne de recharge et le cas échéant, de prévoir la répartition des coûts liés.

Dans l'hypothèse où plusieurs copropriétaires seraient intéressés par l'installation d'une telle borne dans un futur relativement proche, respectivement que les travaux pourraient améliorer la valeur de chaque bien compris dans la copropriété, il serait souhaitable que les coûts soient répartis par le règlement de copropriété. ▲

**CGI CONSEILS
SE TIENT À VOTRE
DISPOSITION POUR
TOUTE QUESTION
COMPLÉMENTAIRE
SUR LE SUJET**

**du lundi au vendredi
de 8h30 à 11h30
au 022 715 02 10**



AGROLA

Mazout et pellets de bois

+41 22 306 10 10 - info@cage.ch

www.agrola.ch

DROZ MSV

TRENTE ANS DE DÉPANNAGE D'URGENCE

Leader dans le secteur du dépannage d'urgence, l'entreprise genevoise Droz MSV fête cette année ses 30 ans. Elle offre également une vaste palette de services dans la menuiserie, serrurerie, vitrerie, miroiterie et dans les portes blindées.

SYLVIA ROSSI



Tout le monde le sait: une porte fracturée, une vitre ou une vitrine cassée, cela peut toujours arriver. Mais cette situation reste très hypothétique jusqu'au jour où l'on s'y trouve confronté.

Depuis trois décennies, l'entreprise Droz MSV s'est spécialisée dans les interventions d'urgence, 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 et 365 jours par an, en prenant en charge tous les types de dommages dans tous les appartements, maisons, commerces ou bureaux.

«Nous n'avons pas fermé une seconde au cours de ces trente ans, précise Stefan Wisler, directeur commercial de la PME genevoise. Grâce à notre situation en plein centre de la zone industrielle de La Praille, nous sommes sur place dans la demi-heure qui suit l'appel dans le périmètre du canton de Genève et jusqu'à la côte vaudoise. Une fois sur place, la première tâche de notre collaborateur consiste à sécuriser les lieux. En fonction de la situation, il va, par exemple, changer le cylindre d'une serrure ou placer des panneaux de bois provisoires. Dans un deuxième temps, il effectuera les travaux définitifs. Nous intervenons aussi pour ouvrir ou fermer portes et fenêtres en cas de perte de clés».

Cette efficacité, qui a permis à Droz MSV de devenir un partenaire privilégié de la police genevoise, des sociétés privées de sécurité, des régies immobilières et des assurances, repose sur un niveau de formation très élevé de ses techniciens, qui bénéficient tous d'une solide expérience, ainsi que sur une flotte composée de dix véhicules adaptés aux exigences spécifiques de l'intervention d'urgence.

Interlocuteur de confiance

Dès la création de l'entreprise, une attention particulière a été apportée à l'accueil, particulièrement important lors des interventions d'urgence où le client se trouve dans une situation de stress. «Nos collaborateurs sont tous à même de gérer l'urgence, souligne Stefan Wisler. Ils savent exactement quelles sont les mesures à prendre lorsqu'ils sont en intervention. Ils sont à même d'établir des devis et, par la suite, d'effectuer

les travaux. Le client a ainsi un seul interlocuteur, qui connaît parfaitement son dossier et avec lequel un lien de confiance peut s'établir».

Si Droz MSV s'est forgé une solide réputation d'excellence sur le marché du dépannage d'urgence, son savoir-faire s'étend également à l'ensemble des travaux dans les secteurs de la menuiserie, serrurerie, portes blindées, vitrerie et miroiterie. «Les particuliers, mais aussi les entreprises, peuvent s'adresser à nous pour des travaux très variés, allant de la fabrication d'un meuble d'appoint à la réparation d'un miroir ou à la pose d'une porte blindée pour l'entrée, mais aussi pour les accès secondaires comme les caves, souvent oubliés. Qu'il s'agisse d'un chantier important ou d'un petit travail, nous réalisons également beaucoup de sur-mesure. Mais quel que soit le type de travaux à effectuer, nos collaborateurs se rendent sur place pour établir un devis».

Toujours dynamique, l'entreprise a récemment lancé son nouveau site Internet, plus convivial et plus percutant grâce à une architecture claire, des photos et de courtes vidéos de chantier. ▲



DROZ MSV

Route des Jeunes 19 – 1227 Carouge GE

+41 22 300 06 36 – info@droz-msv.com

www.droz-msv.com

INSTALLATIONS SANITAIRES

L'ENTREPRISE DALLOYEAU SOUFFLE SES 10 BOUGIES !

Cela fait une décennie que la dynamique PME genevoise Dalloyeau propose aux professionnels comme aux particuliers des réalisations sanitaires personnalisées. Son équipe intervient lors de programmes neufs, de transformations-rénovations sanitaires ou encore d'installations spécifiques. Son crédo : des solutions sur mesure et innovantes, à la jonction entre artisanat et technologie. Pour ce faire, l'entreprise sanitaire accorde une attention particulière au choix des matériaux, collaborant avec des fournisseurs de premier ordre.

CARLA ANGYAL

En dix ans, Dalloyeau Installations sanitaires affiche une très belle évolution. Avec pour devise « chi va piano va sano e va lontano », l'entreprise avance doucement mais sûrement. Une progression raisonnée portée par la qualité de ses réalisations. Fort de ses huit collaborateurs, Dalloyeau Sàrl tient à préserver son esprit familial tout en exécutant des mandats intéressants. « Nous voulons exercer notre métier avec passion et proposer aux clients nos compétences, en toute honnêteté et transparence » souligne Didier Dalloyeau, fondateur et directeur de la PME. De beaux projets se sont concrétisés, d'autres sont dans le pipeline, qu'il s'agisse d'appartements (locatifs ou en PPE), de villas individuelles, d'habitations groupées, de maisons de maîtres, etc. Si vous souhaitez installer ou moderniser votre pièce d'eau, adressez-vous à Dalloyeau Sàrl ! Vous aurez la garantie d'une relation basée sur le dialogue. Deux interlocuteurs au maximum par projet – techniciens sanitaires certifiés – seront à votre service afin de faciliter le bon déroulement des travaux. Ils apporteront de la valeur ajoutée au juste prix, en privilégiant des matériaux suisses.

Source d'idées

Il est parfois difficile de s'y retrouver parmi la multitude d'options en matière d'éléments et d'appareils sanitaires. C'est là qu'un conseil avisé a toute son importance. Dalloyeau Sàrl est force de propositions, prenant en compte les souhaits de chaque client et l'orientant vers les aménagements les plus adaptés à ses besoins. Outre les propriétaires privés, cette structure est également le partenaire privilégié de bureaux d'architectes qui souhaitent un accompagnement dans le domaine du sanitaire,

de la conception à l'exécution des projets. Enfin, des clients institutionnels genevois ainsi que des communes recourent à cette entreprise, reconnue pour son sérieux et sa fiabilité.

Parmi les grands chantiers récents menés par Dalloyeau Sàrl, citons la rénovation des installations sanitaires dans un immeuble proche des HUG (Genève). « Lors de travaux effectués dans des appartements habités, il faut faire preuve de tact et de contacts réguliers avec les locataires pour limiter les désagréments, précise Didier Dalloyeau. Par ailleurs et comme l'édifice a été surélevé de trois étages, nous nous sommes aussi chargés de la mise en place d'écoulements et d'alimentations sur la dalle superstructure dédiés aux nouveaux logements ». L'entreprise sanitaire assure toujours une exécution selon les règles de l'art, dans le respect des procédures et des normes suisses en vigueur. Réactivité, analyse et transparence en termes de coûts et de délais sont les maîtres mots de cette société.

Puisque le suivi et la qualité des prestations et du matériel sont essentiels, les clients bénéficient d'un service après-vente efficace. La structure assure des contrats de maintenance et propose un service de dépannage plomberie par son équipe de chefs de chantiers professionnels et motivés. En résumé : chez Dalloyeau, ce sont des engagements, pas des promesses ! ▲

Dalloyeau Installations sanitaires

63, route des Jeunes

1212 Grand-Lancy – Genève

Tél : 022 300 02 19 – contact@dalloyeau.chwww.dalloyeau.ch

DES PARFUMS POUR COMBATTRE LE BLUES DE NOVEMBRE



Durant les mois d'hiver, les douces fragrances sont particulièrement les bienvenues. Oublier son quotidien stressant, attaquer sa journée du bon pied ou puiser de nouvelles forces : et si la clé se trouvait dans les huiles essentielles ? L'important est de se tourner vers des produits de qualité et de s'en servir avec parcimonie.

MICHAEL STAUB

Rares sont les stimuli auxquels les êtres humains sont capables de réagir aussi vite qu'aux odeurs. En effet, tout ce que nous humons est transmis à notre système limbique, une zone du cerveau qui gère notamment les émotions. Il génère ainsi une réaction quasi immédiate chez nous, pouvant aller de « Miam, délicieux ! » à « Beurk, dégoûtant ! ». Le fait d'apprécier certaines senteurs et d'en avoir d'autres en horreur est on ne peut plus personnel. Si, pour la plupart d'entre nous, l'odeur de la forêt ou d'un gâteau au chocolat sortant du four est agréable, elle peut tout aussi bien être liée à de mauvais souvenirs et provoquer une réaction de rejet. « Il n'y a pas d'odeur qui plaise à

tout le monde ; c'est une perception propre à chacun. On ne peut donc pas simplement proposer n'importe quel parfum à quelqu'un », explique Erika Haussener, directrice de l'école d'aromathérapie de Belp (Schule für Aromatherapie (SfA)).

À manipuler avec précaution

Quelques gouttes d'huile de bergamote non diluée sur la peau peuvent par exemple provoquer des éruptions cutanées ou des rougeurs. Erika Haussener tire donc la sonnette d'alarme : « Il faut se renseigner sérieusement sur l'utilisation

des huiles essentielles et ne pas croire tout ce qu'on raconte sur YouTube. » Nous aurions tort de penser qu'elles sont inoffensives. Ainsi, une mauvaise utilisation peut déclencher des réactions allergiques ou des maux de tête.

Lorsque nous emménageons dans un nouvel appartement ou une maison qui vient d'être rénovée, il peut se dégager des odeurs désagréables de peinture fraîche, de certaines colles ou de meubles neufs. Si ces odeurs sont irritantes ou pénétrantes, il vaut la peine de faire intervenir un spécialiste en qualité de l'air intérieur afin de vérifier si elles comportent des risques pour la santé. En revanche, si celles-ci sont purement inconfortables, il est très simple de s'en débarrasser. « Lorsqu'une odeur légèrement perceptible imprègne une pièce, on peut avoir recours à des huiles essentielles d'agrumes, telles que le citron, l'orange ou le pamplemousse », indique Erika Haussener. Revers de la médaille : l'arôme de citron, présent dans de nombreux produits ménagers, s'évapore très rapidement. Il se marie toutefois très bien avec des parfums herbacés ou boisés. On s'orientera dans ce cas vers les huiles essentielles à base de thym doux, de Cajeput (l'un des principaux ingrédients composant le fameux baume du tigre) ou d'aiguilles de pin. On pourra tout à fait y ajouter un peu d'encens.

« IL FAUT SE RENSEIGNER SÉRIEUSEMENT SUR L'UTILISATION DES HUILES ESSENTIELLES ET NE PAS CROIRE TOUT CE QU'ON RACONTE SUR YOUTUBE. »

Remède contre la dépression saisonnière

Les huiles essentielles peuvent aussi être utiles à l'approche de l'hiver. De nombreuses personnes ont le moral sapé par le froid, l'humidité et la grisaille. Afin de remédier à cette atmosphère morose, on peut se laisser tenter par des senteurs « cocooning » pour son intérieur. « Le parfum de vanille éveille des émotions positives chez la plupart d'entre nous. En effet, le lait maternel dégage une odeur proche de celle de la vanille, qui, associée au sentiment de sécurité éprouvé lors de l'allaitement, reste profondément ancrée dans nos mémoires », précise Erika Haussener. Le parfum d'épicéa ou de cédratier a également un effet stimulant chez de nombreuses personnes. On optera pour la bergamote en guise de bouclier anti-déprime lors des journées maussades de novembre. D'après l'experte, rien de tel que le romarin à cinéole pour combattre la fatigue.

L'essentiel est que les personnes avec lesquelles on vit supportent ces fragrances. Il peut donc être judicieux de choisir ensemble ses arômes. Enfin, il va de soi qu'on ne doit jamais utiliser ces huiles pour se parfumer ou parfumer ses enfants.

La qualité avant tout

Il peut y avoir des différences de prix considérables en fonction des huiles essentielles. Dans ce contexte, on accordera moins d'attention aux prix attractifs ou aux promesses alléchantes qu'à la qualité. Voici les caractéristiques d'un produit qualitatif d'après l'experte :

- Des huiles essentielles de qualité sont 100% naturelles. Elles se composent idéalement de plantes issues de l'agriculture biologique ou biodynamique (label Demeter).
- Tous les composants doivent être indiqués dans une des langues nationales. Les plantes doivent en outre être désignées par leur nom botanique (par exemple *Salvia officinalis* pour la sauge).
- Les parties de la plante utilisées (comme la racine ou la fleur) et la méthode de fabrication (distillation, extraction, pression à froid, etc.) doivent également figurer sur l'emballage.
- Une adresse claire offre une meilleure traçabilité, et une date de péremption facilite l'utilisation.
- La législation suisse sur les produits chimiques impose l'affichage de certains pictogrammes de danger sur les étiquettes. Ceux-ci n'indiquent pas un danger à proprement parler, mais renvoient à une production responsable.

De nombreux fabricants suisses proposent leurs produits par l'intermédiaire de boutiques en ligne. Se rendre directement dans une droguerie locale peut constituer une bonne alternative : vous pouvez presque toujours commander les produits de votre choix et demander des conseils concrets aux vendeurs spécialisés en ce qui concerne l'utilisation et le mélange de différentes huiles essentielles. ▲

**QUALITÉ ET FIABILITÉ
LE CHOIX DES GRANDES MARQUES**




JOHN DEERE

STIHL

KÄRCHER

SABO



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

PRÉSENCE À BERNE

UN POINT SUR LES ACTUALITÉS FÉDÉRALES



Retour dans ce numéro sur les projets de lois fédérales susceptibles d'impacter les propriétaires.



Anne Hiltbold

Christophe Aumeunier

Modification du droit du bail : trois avant-projets en réponse à quatre initiatives parlementaires mis en consultation

Alors que notre initiative visant à revoir les critères des loyers comparatifs est toujours en cours d'examen à Berne, comme une autre initiative demandant de limiter les cas dans lesquels le locataire peut contester le loyer initial, d'autres initiatives ont été acceptées par les commissions des affaires juridiques du Conseil national et du Conseil des États. Elles ont donné lieu à des avant-projets, qui sont aujourd'hui mis en consultation.

Il s'agit tout d'abord d'une initiative visant à empêcher les sous-locations abusives. Cet avant-projet prévoit que les sous-locations seront désormais possibles avec le consentement écrit du bailleur. La commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé que ce consentement pouvait être refusé à certaines conditions, par exemple si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans ou si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur. Une minorité souhaite restreindre ces conditions alors qu'une autre estime que la loi ne devrait pas en prévoir du tout. En outre, il est prévu que ces dispositions s'appliquent aussi aux sous-affermages, notamment pour les sous-locations ou les sous-affermages de locaux commerciaux. Une autre minorité encore considère que ces dispositions ne devraient s'appliquer qu'à la sous-location d'habitations.

Deux autres initiatives sont traduites dans un avant-projet de loi, ayant pour but de supprimer l'obligation de l'avis de confirmation d'échelon, en prévoyant qu'une communication écrite suffit, et d'autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique.

**« NOTRE ASSOCIATION EST OPPOSÉE
À TOUT DURCISSEMENT DE LA SITUATION
QUANT AUX CONSTRUCTIONS SISES
HORS DE LA ZONE À BÂTIR. »**

Enfin, une demande de simplifier la procédure dans les cas de résiliation du bail en cas de besoin du bailleur et d'assouplir les conditions relatives à l'urgence du besoin est également traduite dans le troisième avant-projet de loi.

La consultation est prévue jusqu'au 6 décembre 2021. Nous vous tiendrons naturellement informés de notre prise de position détaillée, mais dans la mesure où toutes ces propositions sont favorables à nos membres, nous les soutiendrons.

Révision de la loi sur l'aménagement du territoire

Nous avons répondu à la consultation ouverte sur la seconde étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire qui concerne essentiellement la zone agricole.

Notre association est opposée à tout durcissement de la situation quant aux constructions sises hors de la zone à bâtir. Elle considère l'intention de stabiliser le nombre de bâtiments en dehors de la zone à bâtir comme une concession à l'initiative paysage et prend donc acte de ce nouvel objectif de planification.

RETROUVEZ
LES PRISES DE
POSITION COMPLÈTES
DE LA CGI SUR

[www.cgionline.ch/
actualites](http://www.cgionline.ch/actualites)



« L'ACQUISITION DIRECTE
D'IMMEUBLES DESTINÉS À
UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE
OU PROFESSIONNELLE PAR DES
PERSONNES À L'ÉTRANGER REVÊT
UNE GRANDE IMPORTANCE POUR
L'ÉCONOMIE DE NOTRE PAYS. »

Concrètement, nous parlons donc ici d'exceptions cadrées sous forme de dérogations qui concernent notamment les changements d'affectation sans travaux, les activités accessoires autorisées, les habitations sans rapport avec l'agriculture. Pour tout cela, nous pensons d'ailleurs que, dans un second temps, le canton de Genève devrait maintenir ces exceptions qui répondent d'ailleurs à des conditions très strictes.

Nous rejetons la volonté d'établir une planification fédérale du sous-sol qui, en l'état, serait totalement disproportionnée quant aux efforts à fournir par les propriétaires et par les autorités pour atteindre des buts qui ne justifient pas autant de moyens.

Lex Koller : vers un durcissement ?

Nous sommes intervenus auprès de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national au sein d'une très large coalition immobilière pour dire notre opposition à un durcissement de la Lex Koller.

L'acquisition directe d'immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle par des personnes à l'étranger revêt une grande importance pour l'économie de notre pays. Partout où les immeubles destinés à une activité commerciale ou professionnelle représentent plus d'un tiers des actifs d'une entreprise, la vente de parts correspondantes doit rester possible. Des entreprises suisses et internationales qui exercent déjà leur activité en Suisse et qui ont besoin de nouveaux investissements seraient concernées au premier chef. ▲

Nous sommes préoccupés par le fait que le projet tel que présenté va nécessiter de nouvelles adaptations des plans directeurs cantonaux qui ont été modifiés très récemment et dont les effets ne sont pas encore pleinement connus. C'est dans cette perspective que nous préconisons franchement que des dispositions transitoires (absentes du projet) soient élaborées afin de permettre un temps d'adaptation qui pourrait être de 5 ans pour que les cantons fassent un choix quant à l'application des articles qui concernent les dérogations en zone agricole.

C'est donc dire que nous ne sommes pas défavorables à cette possibilité de choix pour les cantons qui devraient ainsi mieux répondre aux besoins et aux sensibilités de leurs populations en intégrant ou non – à choix – les dérogations existantes dans la loi fédérale.



RÉGIE TOURNIER

**Gérance
Copropriétés
Ventes
Valorisation
Conseils**

Régie Tournier SA
Cours de Rive 4
1204 Genève

+41 22 318 30 70
regie@tournier.ch
www.tournier.ch

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

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

Cylindres toutes marques
Mises en passe – Clés sécurisées

Chemin du Repos 6
1213 Petit-Lancy
Fax +41 (0)22 793 02 49
Nat. +41 (0)178 732 76 85

Partenaire officiel



LES CAISSES DE PENSION, DES PRESTATAIRES HYPOTHÉCAIRES INTÉRESSANTS ?

Souvent, une personne désirant conclure un prêt hypothécaire s'adresse, par habitude, à son établissement bancaire. Ces dernières années, de nombreuses caisses de pension ont fait leur entrée sur le marché hypothécaire.



Stéphane Mischler,
Directeur Opérationnel
chez DL MoneyPark

En plus de constituer de nouveaux prestataires de financement, elles contribuent, par leurs investissements et par leurs produits, à accroître la concurrence, à proposer de nouveaux produits, ainsi qu'à générer des taux d'intérêt avantageux, pouvant entraîner des économies substantielles pour les emprunteurs. Il peut sembler plus compliqué d'accéder à leurs offres de prêt plutôt que de se rendre directement dans sa banque principale. D'une part, les caisses de pension investissent souvent dans les hypothèques de manière périodique et, d'autre part, elles ne disposent généralement pas de canaux de distribution propres, mais placent leurs fonds à travers des intermédiaires hypothécaires.

Le marché hypothécaire suisse représente plus de 1'100 milliards de francs et croît d'environ 3% par an. Les banques restent les acteurs dominants: elles détiennent 94% du volume hypothécaire. Pour leur part, les caisses de pension enregistrent une part de marché d'à peine 2% du volume. Mais depuis 2017, elles constituent le groupe de prestataires ayant réalisé la plus forte croissance en pourcentage. Rien qu'en 2020, leur croissance est estimée à 3,4 milliards, soit environ 16%, dépassant ainsi la croissance des banques et des compagnies d'assurance. Ce développement est étroitement lié à l'absence, pour les institutions, d'opportunités d'investissement présentant un profil de risque et de rendement comparable.

Les caisses de pension ont donc leur place à l'heure de la comparaison pour trouver la meilleure hypothèque. Bien qu'elles soient généralement plus prudentes que les banques et les compagnies d'assurance en ce qui concerne les risques, elles disposent de plus de flexibilité en termes de réglementation des investissements et offrent, par exemple, la possibilité de passer à une hypothèque à plus long terme, ou de résilier son prêt sans frais en cas de vente du bien.

Malgré certains avantages, il faudra encore plusieurs années avant que la part de marché des caisses de pension n'augmente de manière significative. En effet, seuls environ 150 milliards de francs d'hypothèques arrivent à échéance annuellement. Et environ 90% des clients renouvellent leur hypothèque auprès de leur partenaire bancaire, malgré des économies d'intérêts potentielles élevées et un accès facilité à la comparaison des produits hypothécaires. Peu pensent en outre à effectuer une analyse globale de leur stratégie

financière, pourtant impérative suite à l'évolution du monde financier. De plus, la constitution d'un portefeuille hypothécaire institutionnel prend du temps et dépend directement des canaux de distribution qu'une caisse de pension doit soit constituer, soit développer via un intermédiaire. Néanmoins, de plus en plus de caisses de pension entrent sur le marché hypothécaire en proposant des solutions de financement intéressantes. Elles constituent donc un groupe de fournisseurs qu'il est judicieux d'envisager lors de la conclusion de son hypothèque ou de son renouvellement. Soulignons finalement que, dans tous les cas, une stratégie financière solide ne doit pas négliger les possibilités d'optimisation fiscale, engendrant encore davantage d'économies pour les propriétaires. ▲

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



JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 DROIT DU BAIL ET COVID

Par jugement du 28 juin et du 2 août 2021, les tribunaux genevois et zuri-chois compétents en matière de baux et loyers ont considéré que les loyers commerciaux restaient dus malgré les restrictions – notamment les fermetures – imposées par les autorités. Les juges ont considéré que les locaux loués n'étaient pas affectés de défaut, qu'ils étaient conformes à l'usage pour lesquels ils avaient été loués, que les restrictions avaient en réalité touché l'activité des locataires, ce qui ne justifiait pas de réduction de loyer au sens du droit du bail. Les questions de l'impossibilité subséquente, de l'exorbitance ou de la clausula rebus sic stantibus, ont également été analysées et ont conduit les juges, dans les cas d'espèce, à considérer que les loyers restaient dus. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des suites de ces arrêts qui sont une bonne nouvelle pour les bailleurs. ▲



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 moisissure 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

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

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

2 ABUS DE DROIT ET REQUÊTE EN FIXATION JUDICIAIRE DU LOYER

Dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 12 mars 2021 (4A_552/2020), un contrat de bail a été conclu le 19 novembre 2015 pour une durée de deux ans, du 15 décembre 2015 au 14 décembre 2017, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le bail portait sur la villa et ses dépendances, soit une piscine, un garage et une annexe. Le loyer annuel a été fixé à CHF 168'000.–, charges non comprises. Le 10 décembre 2015, un avis de fixation du loyer a été remis au locataire. Il a été daté et signé par les parties, mais les différentes rubriques du formulaire n'ont pas été complétées (identité du bailleur, locataire, précédent locataire, montant du loyer). Le loyer n'a pas fait l'objet d'une contestation judiciaire dans le délai indiqué. À compter du mois de février 2016, les parties ont eu des discussions par rapport au montant du loyer, que la locataire estimait surévalué. Par courrier du 15 août 2016, la bailleuse a mis en demeure la locataire de s'acquitter des loyers arriérés depuis le mois de juin 2016. Le 25 août 2016, la locataire a reproché à la bailleuse le défaut de l'avis de fixation du loyer et a manifesté son mécontentement quant à l'état du bien loué. Elle a en outre indiqué qu'elle quitterait la villa le 15 septembre 2016, ce que la bailleuse a refusé en constatant que les conditions d'une résiliation anticipée n'étaient pas réalisées. Le 30 août 2016, la locataire a indiqué qu'elle n'avait pas contesté le loyer initial suite à un deuil dans sa famille. La villa a finalement été restituée le 30 novembre 2016.

Le 31 août 2018, à la suite d'une première procédure en cas clairs déclarée irrecevable, la bailleuse a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une demande en paiement portant sur les loyers des mois de novembre 2016 à mai 2017. Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à s'acquitter de la somme réclamée, après déduction d'une somme invoquée en compensation. Il a considéré que la question de savoir si la villa devait être considérée comme un objet de luxe ne devait pas être tranchée car les éventuelles prétentions du locataire en restitution du trop-perçu découlant d'une action en fixation du loyer étaient prescrites. Il a relevé que la locataire a été informée du fait que l'avis de fixation du loyer initial n'avait pas été correctement rempli et des conséquences y relatives en août 2016 et que la locataire avait invoqué la compensation en octobre 2018, sans prendre des conclusions en fixation judiciaire du loyer. La locataire était parfaitement informée de ses droits mais n'a pas agi en fixation judiciaire du loyer. Elle a utilisé ce vice pour se départir du contrat de manière anticipée, poursuivant ainsi un but étranger à la fixation du loyer. Les premiers juges ont retenu un abus de droit de la locataire.

Ce jugement a été confirmé par la Cour de justice. Un recours a été formé par-devant le Tribunal fédéral.

La recourante fait grief à la Cour cantonale d'avoir apprécié les faits de manière arbitraire et d'avoir violé la loi en retenant l'abus de droit. Le Tribunal fédéral fait sien le raisonnement de la Cour cantonale et retient que la locataire savait, au plus tard le 30 août 2016, que la formule officielle n'était pas correctement remplie, que le loyer était selon elle abusif et qu'elle pouvait le contester, qu'elle avait cherché à résilier le bail de la villa qui ne lui convenait



pas en invoquant un prétendu loyer excessif et qu'elle n'avait formellement invoqué un trop-perçu que plus d'une année après. Notre Haute Cour rappelle que le but de la formule officielle est d'informer le locataire de sa possibilité de contester son loyer initial mais pas d'obtenir la résiliation de son bail au motif que plusieurs éléments concernant le bien loué ne lui conviennent pas. Le Tribunal fédéral retient dès lors que la locataire a commis un abus de droit en se prévalant de la problématique liée au loyer afin de résilier son bail, l'institution juridique ayant été utilisée de façon contraire à son but. Une attitude contradictoire pourrait également être retenue dans la mesure où la locataire a d'abord cherché à résilier son bail avant d'invoquer plus tard un trop-perçu de loyer. Dans ces conditions, le loyer fixé contractuellement doit être confirmé et le recours rejeté.

Nous saluons cet arrêt dans la mesure où l'admission de l'abus de droit est très restrictive et nous vous rappelons une fois encore la nécessité de remplir un avis de fixation de loyer initial pour tout nouveau contrat. ▲

HONORONS LEURS MÉMOIRES

La Chambre a récemment perdu deux anciens présidents, membres actifs de l'association, qui ont chacun marqué de leur empreinte la CGI. Au moment de clôturer ce magazine, nous tenions à leur rendre un dernier hommage.



Alain Veuillet

a été Président de la Chambre en 1997 et 1998. Avocat reconnu, il a mis toute son énergie au service de la défense de la propriété en orientant

nos travaux dans la bonne humeur, avec un enthousiasme communicatif. Il est l'artisan de notre première victoire politique majeure : le refus d'une hausse de l'impôt sur les gains et bénéfices immobiliers, en 1998. Brillant, tenace, bienveillant et parfois pince-sans-rire, Alain manque à notre association et à Genève. Il nous a quittés le 9 août 2021 à l'âge de 67 ans. Nous présentons à sa famille et à ses proches nos sincères condoléances.



Benoît Genecand

a été Président de notre association en 2010 et 2011. Économiste de renom, il n'a eu de cesse d'interroger les institutions existantes et de chercher

des solutions inédites pour promouvoir la propriété. Nous avons, à ses côtés, remporté notre première victoire populaire pour assouplir la LDTR, en 2015. Benoît a été membre de l'Assemblée constituante, député au Grand Conseil de 2013 à 2015 et Conseiller national PLR de 2015 à 2019. Son intelligence et son indépendance, artisanes de sa libre pensée, font aujourd'hui défaut à notre pays. Il est décédé le 11 août 2021 à l'âge de 57 ans. Nos pensées émues vont à sa famille et à ses proches.

AGENDA DES COURS ET SÉMINAIRES 2021

1 ^{er} novembre 2021	Module de formation juridique 5	Loyer
8 novembre 2021	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
22 novembre 2021	Module de formation juridique 7	Contentieux
25 novembre 2021	Séminaire immobilier	Technique
29 novembre 2021	Module de formation juridique 8	Procédure de poursuites et faillites
3 décembre 2021	Séminaire académique	Les rdv de la fiscalité immobilière
13 décembre 2021	Module de formation juridique 9	Courtage



Rendez-vous de la fiscalité

Les rendez-vous de la fiscalité immobilière 2021

Une matinée pour mettre à jour vos connaissances en matière de fiscalité immobilière !

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière sont organisés par CGI Conseils en collaboration avec le Département de droit administratif et fiscal de la faculté de droit de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières, grâce au soutien d'UBS et de BfB société fiduciaire Bourquin frères et Béran.

DATE: jeudi 2 décembre 2021 de 9h00 à 12h00



Renseignements
et inscriptions:

www.cgiconseils.ch

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

