

# immoscope

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

— MAGAZINE 167 DÉCEMBRE 2021

Les bâtiments historiques de Genève

## LE TEMPLE DE CAROUGE

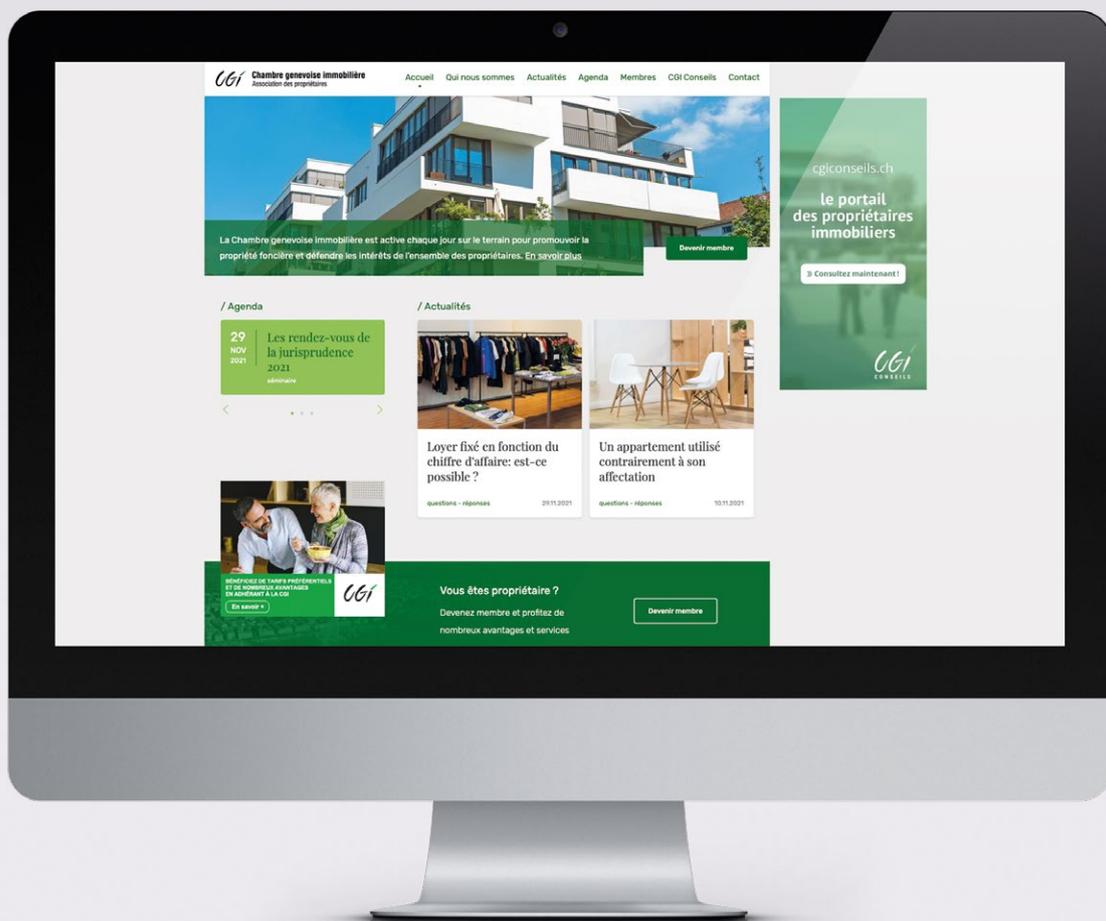
SUPPRESSION DE LA  
VALEUR LOCATIVE

FAVORISER L'ACCESSION  
À LA PROPRIÉTÉ



**CGI**  
Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires

# Retrouvez tous nos conseils pratiques et les dernières actualités immobilières sur [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)





# Éditorial

## *Trop d'impôt tue l'impôt !*

Nous avons pris connaissance de l'arrêté du Conseil d'État qui fixe les taux de capitalisation pour établir les valeurs fiscales 2021 des immeubles de rendement. Il s'agit des biens immobiliers qui comportent plus de deux unités, qu'elles soient louées ou occupées par leurs propriétaires. Ces valeurs fiscales servent de base de calcul de l'imposition sur la fortune de leurs propriétaires.

Notre association est extrêmement préoccupée par les conséquences négatives de l'évolution à la baisse des taux de capitalisation pour les propriétaires concernés.

Les exemples sont parlants. Ainsi, un immeuble sis aux Eaux-Vives avec CHF 200'000.– d'état locatif annuel et une valeur 2011 qui était de CHF 3'328'000.–, la voit passer en 2021 à CHF 5'346'000.– par capitalisation. L'endettement hypothécaire était de 50% environ en 2011 soit CHF 1'664'000.–, les fonds propres équivalaient donc à CHF 1'664'000.– ce qui se traduisait par CHF 16'640.– d'impôts sur la fortune. En 2021, suite à la nouvelle capitalisation, cela fera CHF 2'673'000.– de fonds propres et CHF 26'673.– d'impôts sur la fortune, alors que les revenus locatifs corrigés de l'indexation stagnent presque !

L'impact de cette valorisation qui découle de l'application de la loi se répercute également sur l'impôt immobilier complémentaire qui passe pour une personne physique propriétaire de CHF 3'328.– en 2011 à CHF 5'346.– en 2021.

Cette situation illustre parfaitement la hausse massive de l'imposition qui résulte du niveau de plus en plus élevé des transactions enregistrées pendant les 18 mois précédant la fixation des taux de capitalisation. En effet, aux termes de la loi, ceux-ci sont fixés sur la base de ces prix qui, mis en relation avec les états locatifs des immeubles concernés, permettent de déterminer un taux de capitalisation. Ainsi plus ces taux sont bas, plus la valeur fiscale des immeubles augmente.

Cette situation implique des difficultés pour les propriétaires. Nous redoutons que certains ne soient obligés de vendre en raison de la stagnation des revenus locatifs et de l'explosion de l'imposition.

Cette vente aurait, alors, de fortes chances d'intervenir au profit d'une caisse de pension qui ne paie pas d'impôt sur la fortune ou le revenu.

C'est dans ce contexte que nous avons sollicité une entrevue avec le Conseil d'État afin d'exposer, à nouveau, cette préoccupation majeure.

**CHRISTOPHE AUMEUNIER**  
**Secrétaire général**

## sommaire

- 02** LE TEMPLE DE CAROUGE
- 08** SUPPRESSION DE LA VALEUR LOCATIVE
- 10** FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
- 13** ÊTRE PROPRIÉTAIRE À LA RETRAITE
- 14** WELLNESS À DOMICILE : MODE D'EMPLOI
- 16** DÉCLARATION FISCALE 2021
- 17** QUELLE AUTORISATION POUR QUELS TRAVAUX
- 18** APPEL AUX DONS : CAMARADA
- 21** PRÉSENCE À BERNE
- 22** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 24** AGENDA

## 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

# LE TEMPLE DE CAROUGE À L'AUBE DE SON BICENTENAIRE

*Le lieu de culte protestant de la cité sarde – qui va fêter ses 200 ans en 2022 – a fait l'objet d'extensions et d'embellissements successifs qui lui ont imprégné le style majestueux qu'on lui connaît aujourd'hui. Les dernières rénovations d'envergure remontent aux années 1988 à 1993, puis de 1999 à 2003.*

**TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL  
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN**

Le contexte socioreligieux dans lequel évolua le protestantisme à Carouge est marqué par de nombreux retournements de situations. La première graine ayant apporté une réflexion dans la population des habitants de la cité de Carouge remonte à 1715. De passage dans la région, le pasteur Lambercier recense le nombre de foyers et constate qu'entre 16 et 20 enfants de religion réformée sont en âge scolaire. Un an plus tard, un rapport élogieux sur le pasteur Henri Samuel Chatelanat est adressé à Turin. Le roi de Sardaigne permet aux protestants habitant Carouge de bénéficier des services d'un pasteur.

Suite à l'occupation de la Cité par les soldats de Napoléon, les cultes tant protestants que catholiques sont interdits de 1793 à 1803. Carouge ne retrouve sa liberté religieuse qu'en 1816, aux termes du Traité de Turin.

Après avoir été rétrocédée au Piémont conformément aux accords signés dans le traité de Paris de 1814, la cité sarde revint à la Suisse, et les Carougeois et Carougeoises obtinrent le droit de disposer d'un lieu de culte protestant pour y pratiquer leur foi. Cela a probablement stimulé les fidèles à profiter de cette aubaine pour se lancer dans la construction d'un lieu de culte protestant qui représente un projet que l'on peut qualifier d'incroyable dans le contexte politico-religieux de l'époque.

## *Un étonnant retournement de situation*

L'incertitude qui régnait alors n'était pas particulièrement propice à une parfaite paix religieuse. Pourtant, victimes des marchandages géopolitiques, tant les habitants de la rive



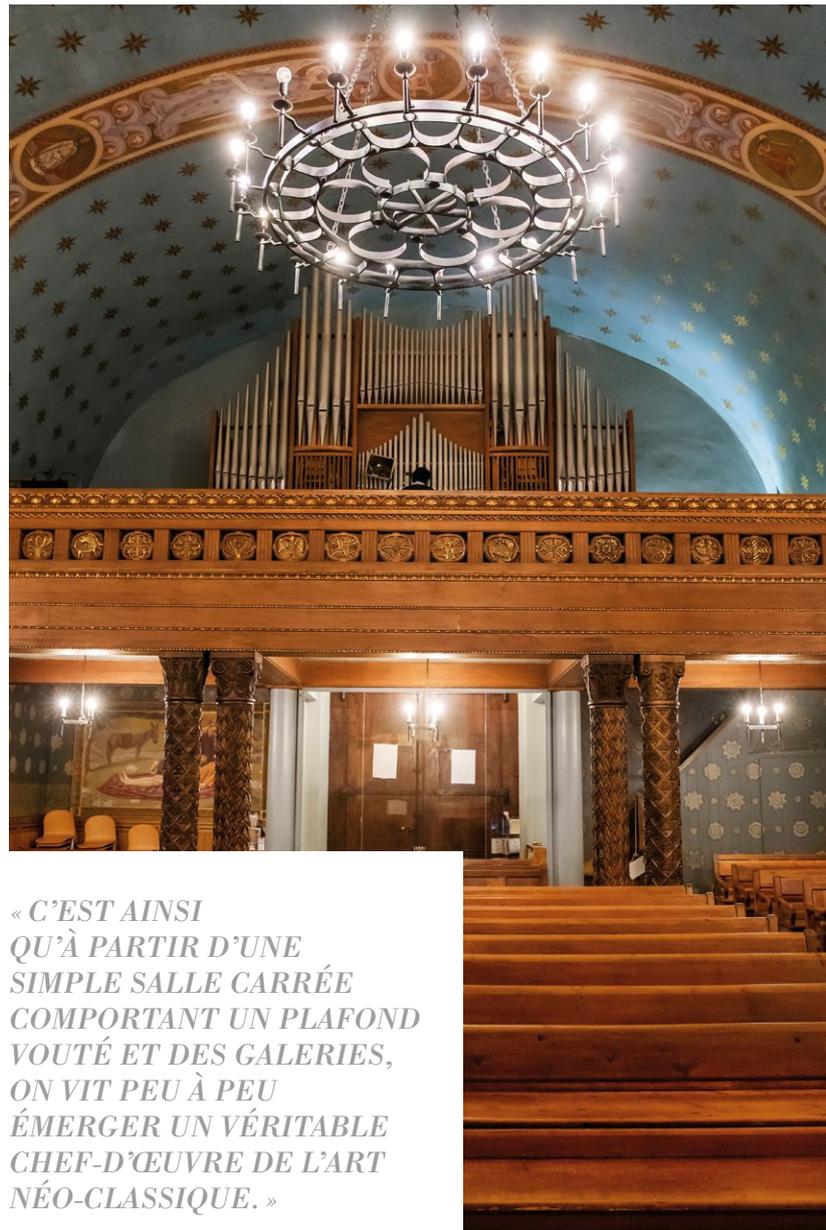
*« LA PARTICULARITÉ DU  
TEMPLE DE CAROUGE EST  
D'AVOIR FAIT L'OBJET D'UNE  
PROGRESSIVE ÉVOLUTION DE  
NATURE ARCHITECTURALE  
AU FIL DES ANS. »*

gauche que ceux de la rive droite de l'Arve firent preuve de beaucoup de compréhension pour leurs voisins qui les mirent à l'abri des désaccords religieux.

Le Consistoire carougeois profita de cette embellie pour envisager de bâtir leur temple à la place des Armes. Suite au rattachement de Carouge à Genève, ce fut finalement la place du Marché au bois (renommée depuis place du Temple) qui fut choisie pour y construire un temple. Les fondations, les murs et le toit y sont alors promptement érigés entre 1814 et 1818, sous la férule de l'architecte Marc-François Brolliet, puis complétés dans la foulée par celle d'un imposant portique au cours des années 1820 et 1822. Réalisé en roche blanche, celui-ci est dominé par un fronton triangulaire dressé sur un linteau dorique supporté par quatre colonnes toscanes. L'inauguration formelle du lieu de culte situé au cœur de la cité sarde intervint finalement le 18 août 1822.

### *Des premiers travaux à la reconnaissance fédérale*

La particularité du temple de Carouge est d'avoir fait l'objet d'une progressive évolution de nature architecturale au fil des ans. C'est ainsi qu'à partir d'une simple salle carrée comportant un plafond voûté et des galeries, on vit peu à peu émerger un véritable chef-d'œuvre de l'art néo-classique. Un clocheton abritant deux cloches fit son apparition sur le toit, à l'arrière du bâtiment. Pour la petite histoire, on se rendit compte qu'il était nécessaire d'adjoindre deux galeries latérales au bâtiment, car sa capacité ne suffisait pas pour répondre aux besoins de la paroisse.



*« C'EST AINSI  
QU'À PARTIR D'UNE  
SIMPLE SALLE CARRÉE  
COMPORTANT UN PLAFOND  
VOUTÉ ET DES GALERIES,  
ON VIT PEU À PEU  
ÉMERGER UN VÉRITABLE  
CHEF-D'ŒUVRE DE L'ART  
NÉO-CLASSIQUE. »*

## **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



« LE PEINTRE ERIC HERMÈS PROPOSE DE PEINDRE UNE VASTE FRESQUE REPRÉSENTANT LA NATIVITÉ – HEUREUSEMENT PRÉSERVÉE JUSQU'À CE JOUR – SUR LE FRONTON INTÉRIEUR DE L'ÉGLISE. »

Alors qu'il venait d'être installé à la tête de la paroisse en 1917, le pasteur Ernest Christen commence à insuffler un esprit que l'on peut qualifier de révolutionnaire dans la décoration et l'aménagement intérieurs du bâtiment. Il ne ménagea pas ses efforts en sculptant lui-même la chaire, la porte de l'Ancien Testament et celle de la communion. Ce sont assurément ces efforts qui incitèrent le Conseil d'État à classer le 30 décembre 1921 le temple et la parcelle sur laquelle il est érigé. Au cours de la même année, le peintre Eric Hermès propose de peindre une vaste fresque représentant la Nativité – heureusement préservée jusqu'à ce jour – sur le fronton intérieur de l'église.

### *De véritables chamboulements*

Entre 1923 et 1925, d'importantes modifications sont apportées à l'édifice, en l'occurrence l'agrandissement de la galerie transversale effectué afin d'y installer les orgues, de même que pour créer un espace destiné au chœur. La tribune de l'orgue fut reconstruite entre 1925 et 1930 et de nouveaux vitraux furent réalisés par le maître-verrier Charles Wasem d'après des dessins d'Eric Hermès.

Les premières orgues font leur apparition en 1924 pour remplacer un harmonium qui accompagnait jusqu'ici les chants des paroissiens. Ce n'est qu'en 1936 qu'un système de chauffage au sol est installé afin d'offrir un surcroît de confort aux Carougeois et Carougeoises fréquentant le temple. Mais celui-ci est aussi le bienvenu pour maintenir en bon état les orgues, peintures et sculptures qui embellissent les lieux. Il faudra pourtant attendre jusqu'en 1954 pour que le bâtiment décroche son inscription à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance régionale et nationale.

Dans la foulée, le plancher des combles est rénové et la voûte est recouverte d'un matelas de laine de verre assurant une meilleure isolation thermique de celle-ci. Les parois extérieures, la toiture et le clocher font l'objet d'une réfection en 1962, puis c'est au tour de la charpente de l'être un an plus tard. À cette même date, on procède à l'installation d'un système

de commande électrique destiné à commander la sonnerie des cloches. Si l'on suit scrupuleusement la chronologie, on découvre encore que l'année 1963 est marquée par l'inauguration des nouvelles orgues réalisées par la Manufacture des Grandes Orgues.

### *Des réfections qui interviennent en plusieurs étapes*

Les premiers grands travaux de rénovation de ce qui allait devenir un important lieu de culte pour les Carougeois et Carougeoises n'ont pourtant commencé qu'en 1986, année au cours de laquelle le Conseil de paroisse a nommé une commission dont le rôle était d'évaluer l'état du bâtiment. Ils se poursuivirent jusque dans le courant des années 1999 à 2003, lorsque Pierre Schweizer, ingénieur civil de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ), prit en charge cette mission et mit en exergue les courbures apparues sur les deux façades et la toiture, qui avaient provoqué la détérioration des assemblages de la charpente.

L'architecte Antoine Galeras relate dans une brochure dédiée à la restauration du temple que les travaux commencèrent par des mesures de renforcement sur les tirants et fermes de la charpente, puis par une correction de sa planimétrie ainsi que du traitement préventif de l'ensemble des bois. Il fallut aussi ravalier les tailles sur les façades nord, sud et ouest et procéder à la réfection de nouveaux enduits de finition à la chaux.

La toiture fit également l'objet d'une réfection tant en ce qui concerne les tuiles, les lattes et la sous-couverture que de la ferblanterie afin d'assurer l'étanchéité de l'ensemble du bâtiment. Ce sont tous ces travaux de restauration de longue haleine qui permirent au temple de survivre aux vicissitudes des ans et de demeurer un bâtiment historique phare de la charmante cité de Carouge. ▲

## DES COMPÉTENCES TRÈS PARTICULIÈRES

« Contrairement à la tradition qui était de mise à l'époque de la construction des lieux de culte protestant, le temple de Carouge se distingue par un intérieur qui fit l'objet, après sa restauration de 1905, de chatoyantes décorations à partir de 1922. Celles-ci sont largement inspirées du style byzantin », note Pierre Hiltpold, qui a été président pendant douze ans de la Fondation pour la conservation des temples genevois construits avant 1907. « Contrairement à ce qui caractérise tous les autres lieux de culte protestant, les travaux ont mis l'accent sur l'intérieur du bâtiment, qui est entièrement peint », relève-t-il.

*« CONTRAIREMENT À CE QUI CARACTÉRISE TOUS LES AUTRES LIEUX DE CULTE PROTESTANT, LES TRAVAUX ONT MIS L'ACCENT SUR L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT, QUI EST ENTIÈREMENT PEINT. »*

Dans le cadre du temple de Carouge, les travaux se sont concentrés sur la restauration du sol, puis des façades, des décorations et enfin de l'orgue. Ce genre de travaux de restauration exige des compétences particulières de la part des corps de métiers lors de toutes les phases des opérations de nettoyage des décors, de l'obstruction des fissures et de la retouche des peintures. « Ce sont toutes les sculptures sur bois peint qui exigent le plus de soin », précise Pierre Hiltpold. Cela implique d'apporter un soin tout particulier dans les interventions à chaque phase de la rénovation. « Il faut donc pouvoir faire appel à des experts aguerris dans ce domaine », poursuit-il. « Le coût des restaurations et de l'entretien des églises suscite naturellement un vaste débat au sein des paroisses. L'intérieur entièrement peint amplifie les coûts de restauration », explique-t-il. ▲



Pierre Hiltpold



Venez découvrir nos dernières occasions Mercedes-Benz Certified dans votre garage Grimm Centre au Petit-Lancy.





*« ON NE SE REND PAS BIEN  
COMPTE AUJOURD'HUI QUELLE  
BRÈCHE CELA REPRÉSENTE  
POUR L'ÉPOQUE DANS LA  
MANIÈRE DE DÉCORER  
L'INTÉRIEUR D'UNE ÉGLISE. »*

Philippe Rohr

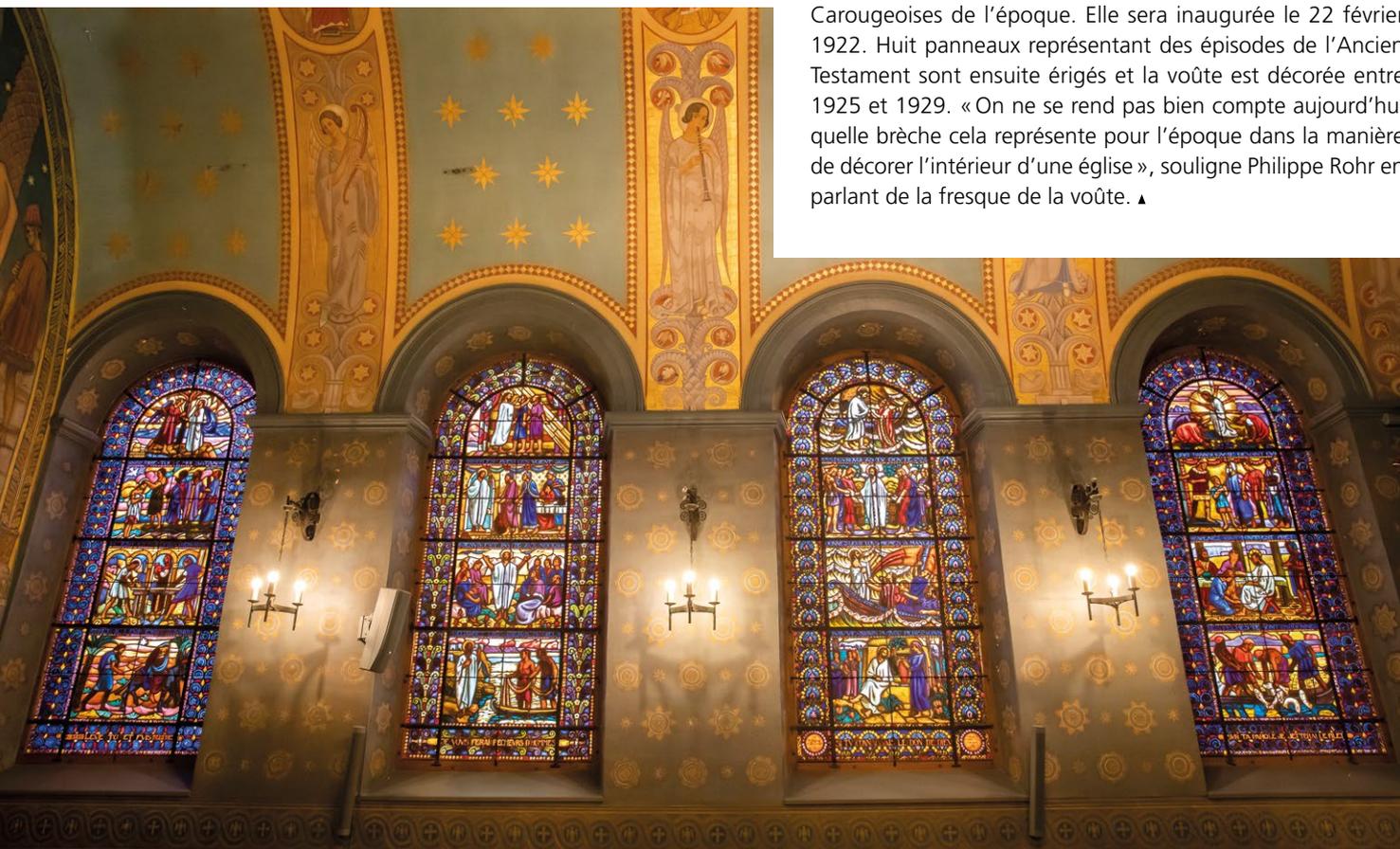
## UN INTÉRIEUR FLAMBOYANT

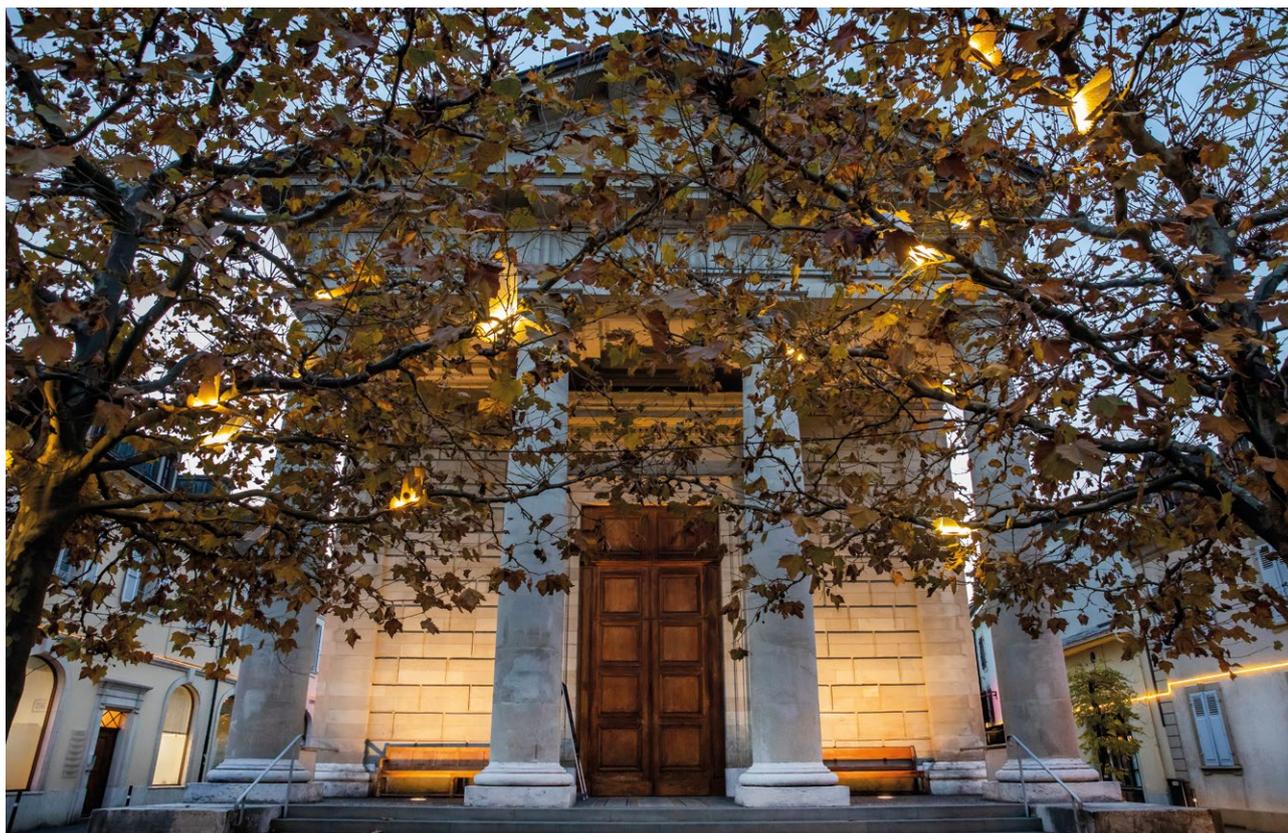
« L'histoire du protestantisme se décline en trois strates bien distinctes », note Philippe Rohr, diacre de la paroisse de Carouge. La première est celle au cours de laquelle les protestants ont pu y vivre librement leur croyance, la deuxième

commence quand ils ont pu se construire un lieu de culte et la troisième lorsque le pasteur Ernest Christen arriva à Carouge et prit en charge son ministère dans la paroisse, à partir de 1917. Un nouvel esprit commence alors à souffler sur le temple. « Ce jeune homme embrassa la carrière de pasteur à la suite d'un accident de montagne qui l'empêcha de devenir le brillant violoniste qu'il aurait pu être sans cela. Son aspiration consistait à allier l'art et la religion », poursuit Philippe Rohr. À côté de ses autres vocations de pasteur et de sculpteur sur bois, Ernest Christen consacra une bonne partie de son temps libre à écrire pas moins de douze livres.

C'est grâce à l'appui de l'architecte Antoine Leclerc, du peintre Eric Hermès, du maître-verrier Charles Wasem, du ferronnier Félix Wanner et du sculpteur A. Vettin, que l'on voit apparaître tous les nouveaux atours de l'église. Quant aux vitraux réalisés par le maître-verrier à partir des esquisses du peintre Eric Hermès, ils viennent remplacer les neuf baies vitrées. Ils représentent toutes les étapes majeures de la vie du Christ. L'intérieur du temple fait l'objet d'une profonde émergence de nature architecturale et artistique. Ce pasteur était doté de talents artistiques indéniables. Il sculpta l'ensemble des boiseries de l'église, y compris les portes, les colonnes, la galerie, la grande chaire et la Croix qu'Ernest Christen avait découverte un peu par hasard dans l'abbatiale de Romainmôtier. « Les sculptures sont la source d'une grande symbolique infinie et universelle », relève Philippe Rohr.

La monumentale fresque de la Nativité située au-dessus de la chaire reproduit cette scène avec des personnages que l'on reconnaît sous les traits d'authentiques Carougeois et Carougeoises de l'époque. Elle sera inaugurée le 22 février 1922. Huit panneaux représentant des épisodes de l'Ancien Testament sont ensuite érigés et la voûte est décorée entre 1925 et 1929. « On ne se rend pas bien compte aujourd'hui quelle brèche cela représente pour l'époque dans la manière de décorer l'intérieur d'une église », souligne Philippe Rohr en parlant de la fresque de la voûte. ▲





## *DES ILLUMINATIONS QUI EMBELLISSENT LE PARVIS DU TEMPLE*

Depuis 2019, les rues et places de Carouge étaient illuminées en fin d'année par des structures en métal souples et modulables qui transformaient ses principales artères. Une nouvelle vague d'illuminations artistiques a envahi cette année le cœur de la cité. Les illuminations sont présentes de manière accrue dans les cours de récréation de ses six écoles. Ce concept évolutif haut en couleur a évolué au fil des ans et s'est étendu cette année jusque devant le parvis du Temple de la cité sarde. Les illuminations sont apparues sous les traits de colombes blanches, imaginées et réalisées par le studio lyonnais Pataya, que l'on retrouve accrochées aux branches des quatre platanes décorant l'avant et l'arrière de la place du temple.

« Il s'agit d'éléments qui ont l'avantage de se déplacer facilement d'un endroit à l'autre à l'intérieur de la ville », souligne Alya Stürenburg Rossi, cheffe de service des affaires culturelles et de la communication de la ville. Celle-ci précise que la commune a opté cette année pour une solution qui s'avère à la fois écologique et économique. « On ne réinvente pas à chaque fois la décoration, on veut la valoriser. Il ne s'agit en effet pas de recycler les éléments de décoration d'une année sur l'autre, mais bien de proposer une solution novatrice d'up-cycling évolutif », conclut Alya Stürenburg Rossi. ▲

 **Gindraux  
Fenêtres**

**100% suisse**  
Fabrication et pose par nos soins



# Votre Fenêtrier® suisse depuis 1907



## LA CGI AUDITIONNÉE À BERNE AU SUJET DE L'ABROGATION DE LA VALEUR LOCATIVE

*C'est à l'occasion des auditions organisées par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) que son Président, le Conseiller national Christian Lüscher, nous a invités à faire part de notre position le 18 octobre 2021. Outre les membres de la Commission, Monsieur le Conseiller fédéral Ueli Maurer et les directeurs de l'Administration fédérale des finances étaient aussi présents. La motion parlementaire visant à abroger la valeur locative est une motion de 2017 (17.400) issue de la commission homonyme du Conseil des États (CER-E) qui a connu de récents développements dans son traitement par les sénateurs et sur laquelle le Conseil fédéral a exprimé sa position le 25 août 2021.*



Christophe Aumeunier

### **Que contient le projet ?**

De manière très résumée, l'on peut dire que les membres du Conseil des États ont souhaité faire un pas en vue de l'abrogation de la valeur locative. Ainsi, selon leurs dernières propositions du 21 septembre 2021 qui modifient le projet et prennent en compte la position du Conseil fédéral, la valeur locative serait abrogée, la déduction des intérêts hypothécaires serait maintenue mais plafonnée au 70% du rendement de la fortune imposable. Les frais d'entretien ne seraient plus déductibles tandis que les frais qui contribuent à économiser l'énergie (isolation de l'enveloppe de l'immeuble, changement de système de production de chaleur) resteraient déductibles jusqu'en 2050. En outre, une incitation à l'acquisition de son premier logement serait créée avec une déduction de CHF 10'000.– pour un couple la première année, linéairement dégressive sur 10 ans.

**« NOTRE MINISTRE DES FINANCES A AUSSI PRÉCONISÉ QUE LES DÉDUCTIONS DES FRAIS LIÉS AUX TRAVAUX QUI ÉCONOMISENT L'ÉNERGIE SOIENT MAINTENUES ET ÉVOLUENT DANS LEUR DÉFINITION. »**

### **Supprimer la valeur locative sans péjorer les propriétaires**

Nous positionnant par rapport à cela, il a fallu prendre en compte les messages antérieurs perçus des parlementaires fédéraux qui nous invitaient à être constructifs dans notre vision de l'abandon de la valeur locative. Le travail de la droite parlementaire consiste à identifier les concessions possibles pour les propriétaires dans le cadre de la suppression de ce système, sans accepter à aucun moment que les intérêts des propriétaires s'en trouvent péjorés. Dans ce contexte, l'ensemble des associations de propriétaires du pays avaient bien conscience que nous ne pouvions pas simplement déclarer à la commission que nous souhaitons une abrogation de la valeur locative et le maintien de toutes les déductions. Cette position est malheureusement politiquement irréaliste.

C'est dans ce contexte que nous avons fait état d'un ultime seuil de tolérance en :

- indiquant que nous pouvons nous rallier à une déduction des intérêts passifs plafonnés à 70% du rendement de la fortune imposable;
- spécifiant, selon la proposition du Président de notre Commission fiscale de la CGI Monsieur Alexandre Faltin – présent en audition avec l'auteur de ces lignes –, que les dispositions de la LIFD relatives aux déductions des travaux générant des économies d'énergie devaient être maintenues et que la définition desdits travaux devait être élargie.

Monsieur Christian Lüscher a opportunément posé la question, dans cette même audition du 18 octobre 2021, à notre Conseillère d'État, Madame Nathalie Fontanet, de savoir quelle est la position du gouvernement genevois. Celle-ci a confirmé la prise de position gouvernementale du 26 juin 2019 favorable au projet tel qu'il était présenté par le Conseil des États. Notre ministre des finances a aussi préconisé que les déductions des frais liés aux travaux qui économisent l'énergie soient maintenues et évoluent dans leur définition.

### *Les prochaines étapes*

Après cette audition pour laquelle nous remercions Monsieur le Conseiller national Christian Lüscher pour son invitation et Mme la Conseillère d'État Nathalie Fontanet pour la prise de position de l'État de Genève, nous mesurons que le chemin est encore long. Il faut encore trouver un texte sur lequel les deux chambres soient d'accord en rassemblant une majorité de l'Assemblée fédérale. Ensuite, nous affronterons certainement le référendum annoncé par la Gauche et enfin, dans sa sagesse, le Conseil fédéral a annoncé une entrée en vigueur suffisamment lointaine pour permettre aux propriétaires de s'organiser face aux changements. Nous ne manquerons évidemment pas de revenir très régulièrement sur ce sujet, de sorte que vous soyez informés de ces évolutions. ▲

#### LES FORCES EN PRÉSENCE

La droite traditionnelle bourgeoise soutient l'abrogation de la valeur locative tandis que la gauche s'y oppose. En outre, une grande majorité des cantons ne souhaitent pas ce changement de système qui diminuerait les recettes fiscales. Le Canton de Genève a pris position sur le dossier le 26 juin 2019 pour indiquer en substance que cette perception alourdit les tâches de l'État et qu'une simplification serait bienvenue. Le parti socialiste, emmené par un sénateur genevois représentant de l'ASLOCA, a annoncé un référendum si la réforme aboutit.

### *Historique*

La CGI a été créée en 1920 et elle a, dès son origine et avec constance, combattu cette idée de considérer que l'occupation de son propre logement en propriété constitue un revenu en nature.

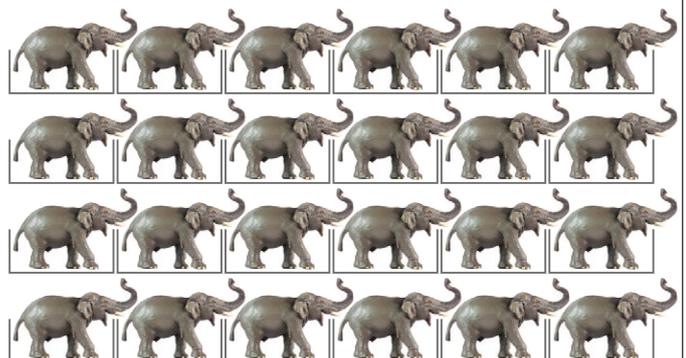
La Suisse est le seul pays au monde qui taxe la valeur locative comme un revenu. Ce funeste impôt a été introduit pendant la Première Guerre mondiale comme une taxation extraordinaire en temps de guerre.

L'État avait perdu une grande partie des droits de douane, il se tourna vers les contribuables propriétaires pour contribuer en ces temps difficiles. Juste après la crise économique des années 30, l'État fait usage de son droit d'urgence afin d'assainir les finances publiques à l'aide de la valeur locative.

Cet impôt n'aurait dû être prélevé que jusqu'en 38 mais il fut prolongé par l'Assemblée fédérale qui a soutenu le gouvernement dans l'idée de maintenir ce renfort à la défense nationale.

En 1958, après une votation populaire, la valeur locative devient de droit ordinaire.

## le stockage en grand



**BALESTRAFFIC**

Espace garde-meubles

Tél. 022 308 88 00 - [www.balestratic.ch](http://www.balestratic.ch)

# NOUS DEVONS ÊTRE PLUS NOMBREUX : IL FAUT PERMETTRE AUX LOCATAIRES DE DEVENIR PROPRIÉTAIRES



Christophe Aumeunier

*Une partie de la députation du Grand Conseil genevois emmenée par Cyril Aellen, le Président de notre commission législative, souhaite, à juste titre, remettre l'ouvrage sur le métier et corriger une situation injuste. Le projet de loi de Cyril Aellen et ses collègues – PL 13025 – a été déposé. Il s'agit de permettre au locataire qui le souhaite, et sous certaines conditions, de devenir propriétaire du logement qu'il occupe pour autant, bien sûr, que le propriétaire soit d'accord de lui vendre.*

**« IL NOUS REVIENT DONC DE FAVORISER UN CHANGEMENT ET DE LEVER CETTE RESTRICTION INIQUE À L'ACQUISITION DE SON LOGEMENT. »**

Actuellement, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) interdit, par principe, au locataire qui le souhaite d'acheter son appartement. Hormis dans la zone villa, l'aliénation d'un appartement à usage d'habitation jusque-là offert en location est soumise à autorisation dès lors que l'appartement entre dans une catégorie de logements où sévit la pénurie. Une exception est prévue qui permettrait à un locataire qui occupe son logement depuis 3 ans de bénéficier d'une autorisation d'acquisition au bénéfice d'une présomption selon laquelle l'intérêt public ne l'emporterait pas sur son intérêt privé à l'acquisition et si 60% des locataires en place dans l'immeuble acceptaient formellement cette acquisition en recevant chacun l'assurance qu'ils ne seraient pas contraints d'acheter ou de partir. Au fil de jurisprudences particulières, l'on a vu une interprétation restrictive apparaître, tendant à considérer que la LDTR prévoirait que l'intérêt public à l'interdiction de vente pour maintenir le parc locatif serait prépondérant par rapport à l'intérêt privé du locataire d'acheter son logement. Cet avis ne peut être

partagé puisque le logement en propriété ne perd pas sa vocation de logement. Il nous revient donc de favoriser un changement et de lever cette restriction inique à l'acquisition de son logement.

La pénurie de logements en propriété est extrême à Genève. Depuis des années, la demande est bien plus élevée que l'offre, ce qui frustre des milliers de familles qui souhaitent devenir propriétaires. Elles ont bien compris qu'il est moins onéreux d'être propriétaire plutôt que locataire et nourrissent aussi le souhait de laisser quelque chose à leurs enfants.

La pandémie a créé un engouement encore plus fort pour l'accession à la propriété.

Face au fameux mensonge brandi par nos adversaires d'un retour des congés-ventes, nous avons échoué de justesse, à un cheveu, devant le peuple en 2016.

**« IL EST IMPORTANT QUE NOUS SOYONS PLUS NOMBREUX EN TANT QUE PROPRIÉTAIRES ET QUE L'OBJECTIF CONSTITUTIONNEL DE FAVORISER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ SOIT ENFIN RESPECTÉ. »**



Le projet de loi dont il est question aujourd'hui prend, comme celui de 2016, un soin particulier à protéger les locataires de congés-ventes. Il intègre, en outre, des jalons mais aussi des conditions très favorables aux locataires :

- Souhaiter acheter librement son appartement loué ;
- Louer depuis trois ans cet appartement ;
- Recevoir l'assurance écrite de la protection contre le congé-vente ;
- Bénéficier d'un prix d'acquisition autorisé par l'État équivalant au prix moyen pratiqué en zone de développement ;
- Occuper pendant cinq ans son logement après l'avoir acquis.

Les travaux parlementaires sont en cours et nous espérons qu'une majorité du Grand Conseil votera assez rapidement cette loi. Sans surprise, nos adversaires politiques lanceront probablement un référendum en criant non pas au loup mais aux congés-ventes. La protection judiciaire offerte aux locataires en ce domaine et rappelée dans le projet de loi devrait rassurer les locataires qui souhaitent le rester. Nous y consacrerons des efforts car il est important que nous soyons plus nombreux en tant que propriétaires et que l'objectif constitutionnel de favoriser l'accès à la propriété soit enfin respecté. ▲



**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

SECURITAS DIRECT

## SE SENTIR BIEN L'UTILITÉ D'UN SYSTÈME D'ALARME

Des mesures de sécurité inexistantes ou insuffisantes sont une aubaine pour les cambrioleurs. En Suisse, la police enregistre plus de 100 cambriolages chaque jour. Elle constate que les cambrioleurs s'attaquent principalement aux maisons, appartements et entreprises qui ne sont pas protégés ou ne le sont qu'insuffisamment. En effet, s'ils ne peuvent pas pénétrer dans la propriété en quelques secondes, il est fort probable que les cambrioleurs abandonneront leur projet, qui leur semblera alors trop risqué. C'est pourquoi il est indispensable de prendre des mesures préventives. Faites le check et vérifiez maintenant l'état de votre sécurité à la maison et dans votre entreprise.



Sérénité garantie grâce à une télésurveillance permanente et discrète.

### Ces facteurs importants sont garants de votre sécurité

- Conseil et installation par des spécialistes accrédités: les détecteurs de mouvements et les caméras sont placés au bon endroit.
- Technologie innovante et utilisation simple: vous pouvez profiter de la vie en toute quiétude.
- Nous sommes à votre disposition 24 h sur 24 et vous pouvez nous appeler à tout moment. Service complet incluant la maintenance, le remplacement de la batterie et une garantie prolongée.
- Télésurveillance permanente et discrète, que vous soyez présents ou absents.
- Intervention de Securitas en cas d'urgence et engagement de la police en cas d'alarme avérée. Nous nous chargeons de tout organiser pour vous.

### Bon à savoir

Les solutions à monter soi-même avec un système d'alarme ou des caméras qui ne donnent l'alerte que sur un smartphone ne répondent souvent pas aux critères de base en matière de sécurité. Elles

déçoivent fréquemment les utilisateurs. En cas d'urgence, ces clients sont livrés à eux-mêmes et ne peuvent souvent rien faire.

Si votre sécurité vous tient à cœur, vous ne devriez pas vous en charger vous-même. Commencez donc par le diagnostic de sécurité gratuit de Securitas Direct.

### Securitas Direct: un seul interlocuteur pour des solutions de sécurité complètes et clé en main

Depuis 1992, nous sommes le premier prestataire à offrir des solutions tout-en-un aux particuliers et aux PME. En tant que membres du Groupe Securitas, nous pouvons nous appuyer sur le réseau d'intervention le plus dense de Suisse qui compte plus de 8000 collaborateurs. Il y a toujours un agent Securitas à proximité qui peut protéger votre objet en cas d'urgence.

 **SECURITAS**  
**DiRECT!**  
swiss alarm solutions

Profitez en tant que lecteur du magazine immoscope

À la conclusion d'un contrat, vous obtenez une Smartbox KEVIN d'une valeur de 299 francs. KEVIN est le premier appareil qui simule la présence de personnes dans une pièce avec de la lumière ainsi que des effets visuels et sonores qui font fuir les cambrioleurs.



Securitas Direct SA  
Tél. 0800 808 59  
info@securitas-direct.ch  
www.securitas-direct.ch/immoscope



Scannez maintenant le code, appelez ou envoyez le coupon.

### Oui, je souhaite bénéficier de l'offre spéciale Immoscope (valable jusqu'au 31.12.2021).

Veuillez me contacter pour un devis.

Prénom: \_\_\_\_\_

Nom: \_\_\_\_\_

Rue: \_\_\_\_\_

NPA, lieu: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Téléphone: \_\_\_\_\_

À envoyer à:  
Securitas Direct SA  
Offre spéciale Immoscope  
Case postale  
1010 Lausanne

# ÊTRE PROPRIÉTAIRE À LA RETRAITE



*Si pour tout un chacun, la retraite est une étape importante, c'est sans aucun doute encore plus vrai pour les propriétaires. En effet, en tant que propriétaire, la retraite est à considérer avec le plus grand soin et nécessite une planification plusieurs années à l'avance.*



**Jonathan Naegeli**  
Responsable régional, DL MoneyPark

Pour ce qui est d'un bien immobilier, l'une des règles principales du financement hypothécaire est de conserver un ratio charges théoriques/revenu n'excédant pas 33%. Ce rapport devra bien entendu être maintenu à la retraite. Un autre facteur déterminant concerne en outre le taux d'avance.

Le taux d'avance octroyé initialement lors de l'acquisition, tenant compte d'un apport de fonds propres standard de 20%, est de 80% de la valeur du bien. L'organisme en charge du financement effectue ensuite une répartition du montant du prêt de 66.6% (premier rang) et le solde, ici 13.4% (deuxième rang). Cette pratique a pour but d'évaluer les risques et de déterminer les conditions cadre du prêt. En effet, le premier rang pourra être conservé sans obligation d'amortissement la vie durant et même au-delà par succession. À contrario, le deuxième rang est considéré comme plus risqué pour le créancier hypothécaire (possibilité de ne pas récupérer l'entier du prêt en cas de vente forcée par exemple); les conditions qui lui seront appliquées seront donc plus restrictives. Cette part d'hypothèque devra être amortie à terme. Avec les années, la répartition entre le premier et le deuxième rang restera identique. Ce qui change, c'est que la banque prendra comme référence non pas la valeur du bien lors de l'achat, mais la valeur vénale actuelle. Ainsi, si votre logement prend de la valeur avec les années, un phénomène très probable en regard de la tendance haussière des prix de l'immobilier à l'échelle nationale, il se peut qu'à la retraite votre deuxième rang soit fortement réduit, voire « effacé ». L'obligation d'amortir sera ainsi remise en question.

Afin d'illustrer ces notions, penchons-nous sur un exemple :

En 2005, une villa a été achetée au prix de CHF 800'000. 20% de fonds propres, soit CHF 160'000, ont été investis et

il en résulte un prêt hypothécaire de 80%, soit CHF 640'000. En 2017, la valeur du bien retenue par la banque est de CHF 1'400'000, le prêt hypothécaire étant quant à lui toujours identique (CHF 640'000). Le premier rang, soit 66.6%, se monte désormais à CHF 932'400. La marge d'augmentation s'élève à CHF 292'400 (CHF 932'400 – CHF 640'000).

Nous nous apercevons que la valeur du premier rang (à savoir CHF 932'400) couvre, en 2017, l'entier du prêt. De plus, la possibilité d'accéder à une augmentation peut être envisagée. Ainsi, l'obligation d'amortir diminue, voire disparaît avec le temps.

Ce mécanisme soulève une question principale : est-il plus judicieux d'amortir ou, au contraire de maintenir, voire d'augmenter son prêt hypothécaire ? Les fonds dégagés lors d'une augmentation de prêt peuvent être utilisés soit pour envisager des rénovations ou des investissements mobiliers et/ou immobiliers, pour effectuer une donation aux enfants ou aux petits-enfants afin de financer les fonds propres d'une acquisition immobilière, ou pour toute autre raison.

Soulignons toutefois, comme évoqué précédemment, que les revenus attendus à la retraite seront déterminants pour fixer le montant du prêt hypothécaire envisageable. En conclusion, tous les aspects financiers, fiscaux et successoraux revêtent une importance primordiale à prendre en compte à l'heure de la planification. ▲

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

# WELLNESS À DOMICILE : MODE D'EMPLOI

*Durant les sombres et froides journées d'hiver, il est essentiel de veiller à son propre bien-être. Nul besoin de vacances wellness onéreuses, puisque votre propre domicile s'y prête à merveille sans vous demander d'importants efforts. Il est tout à fait possible de se créer une véritable bulle de douceur chez soi, tout en se ménageant des pauses détentes régulières pour se déconnecter du quotidien.*

REMO BÜRGI

## *Savoir identifier les signaux*

En réalité, le terme anglais « wellness » ne signifie ni plus ni moins que « bien-être ». Aujourd'hui, ce terme générique est employé pour désigner diverses approches globales visant un objectif commun : favoriser la santé. D'où l'importance d'identifier à temps les signaux que nous envoie notre corps. « Nous avons particulièrement besoin de chaleur et de détente lorsqu'il fait froid », explique Jessica Schlegel. Cette spécialiste du bien-être et gérante du Day Spa à Berthoud recommande de prendre régulièrement du temps pour soi et d'organiser cette parenthèse à bon escient. « Cela aide notre corps à s'adapter à toutes les saisons et aux contrariétés qu'elles comportent. »

Mais comment aménager ce « temps pour soi », au juste ? Il n'y a pas de réponse universelle à cette question. Chacun doit trouver ce qui l'aide à se sentir bien en prenant en compte les aspects importants que sont les soins corporels, l'alimentation et le mouvement (voir encadré). Les bains ont également un effet particulièrement bénéfique – ce n'est pas un hasard si les Romains accordaient autant d'importance aux thermes il y a 2000 ans.

## *Le bain idéal*

Pour que votre bain produise réellement l'effet escompté, voici quelques. La température idéale de l'eau, par exemple, est comprise entre 37 et 38 degrés. « Au-delà de cette température, l'eau assèche la peau. De même, cela risque d'exercer une trop forte pression sur la circulation sanguine », poursuit la spécialiste. Le mieux est de s'immerger entièrement dans le bain et d'y rester pendant 10 à 15 minutes. « Un additif de qualité pour le bain, des bougies aux effets apaisants et une musique douce rendront l'expérience plus intense et relaxante. » À la sortie du bain, il s'agira de poursuivre le processus de détente en se reposant. Rien de tel qu'un bon livre ou un thé parfumé – à chacun sa méthode.

Ceux qui souhaitent y mettre les moyens pourront réaliser des travaux afin d'ajouter à leur intérieur quelques options wellness complémentaires. Par exemple, on peut aujourd'hui s'offrir un sauna modulaire très simple à installer pour quelques milliers de francs. Pour une détente maximale, on optera également pour un jacuzzi ou un hammam.

## *Le bien-être passe aussi par la peau*

Les soins cutanés ont eux aussi une action extrêmement bénéfique sur notre bien-être. En appliquant régulièrement des crèmes sur sa peau, on lui permet de se régénérer tout en protégeant l'épiderme des agressions extérieures. Là encore, les besoins sont propres à chaque personne en fonction de son type de peau.

Les peelings et masques pour le visage constituent deux possibilités efficaces et très répandues de prendre soin de son épiderme. Le peeling rend la peau plus élastique et assure une meilleure pénétration des substances actives contenues dans les produits de beauté. L'application du masque qui s'en suit hydrate la peau, luttant ainsi contre son assèchement. En fonction des besoins, le masque peut avoir une action raffermissante, matifiante, apaisante, stimulante ou purifiante.

## *Prendre du temps pour soi*

Mais les bains et les soins cutanés ne sont que deux facteurs de bien-être parmi tant d'autres. Pour beaucoup, la méditation, le yoga ou la lecture aident à se délasser. La musique joue également un rôle important à cet égard. Et, puisque nous sommes des êtres sociaux, les contacts avec nos amis et nos proches ont bien entendu une influence positive sur notre bien-être. N'oublions pas le sommeil, qui constitue un ingrédient essentiel de la recette. Faire des micro-siestes au cours de la journée permet également au corps de reprendre des forces.

L'essentiel est de dédier régulièrement du temps à son propre bien-être et d'en profiter réellement. Le tout en mettant de côté son smartphone pour ne pas se laisser distraire par les notifications. « Cela permet de s'assurer que le cerveau ne soit pas saturé d'informations sur une longue période, mais puisse au contraire se mettre en pause », précise Jessica Schlegel. Et d'ajouter : « C'est en nous détachant des sursollicitations quotidiennes que nous pouvons nous concentrer sur ce qui nous fait réellement du bien. »

Si vous écoutez votre corps et testez par exemple l'une des options proposées, vous ne tarderez pas à remarquer ce qui fonctionne pour vous. Si ce n'est pas le cas, faites-vous conseiller par un professionnel (coach en nutrition ou coach sportif, spécialiste de la beauté...) qui saura vous indiquer la combinaison gagnante. ▲



## Les principaux ingrédients du bien-être

### Soins corporels

La peau, qui constitue l'organe le plus grand du corps humain, est en contact permanent avec l'air. En plus de ses nombreuses fonctions protectrices, elle reflète notre état de santé général. Il est important pour le moral de « se sentir bien dans sa peau », ce qui fait des soins corporels un élément essentiel du bien-être.

### Alimentation

Si vous attendez le niveau maximum de capacité et de fonctionnement de la part de votre corps, vous devez lui procurer les sources d'énergie nécessaires. Absorber les nutriments et substances vitales appropriés vous aidera à garder ou à acquérir la santé ainsi qu'une bonne forme physique. N'oubliez pas de boire – on recommande 1,5 à 2 litres d'eau par jour.

### Mouvement

Si vous aimez le sport, c'est tant mieux. Cela ne doit pas forcément être du sport de haut niveau : certains aiment pratiquer dans le cadre d'un cours collectif, d'autres préfèrent courir en forêt, pédaler sur leur home trainer ou encore simplement se promener régulièrement avec leur chien. Tout type de mouvement apporte des bienfaits, du moment qu'il est adapté à la constitution de votre corps.

« C'EST EN NOUS DÉTACHANT DES SURSOLLICITATIONS QUOTIDIENNES QUE NOUS POUVONS NOUS CONCENTRER SUR CE QUI NOUS FAIT RÉELLEMENT DU BIEN. »

## QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES



 **Chalut**  
Green Service

JUSSY 022 759 91 91  
MIES 022 755 60 22 - ACLENS 021 731 29 91  
[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)

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

## ÊTES-VOUS BIEN ARMÉ POUR REMPLIR VOTRE DÉCLARATION FISCALE 2021 ?

La CGI propose gratuitement à l'ensemble de ses membres un document intitulé « *Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois* ». Les membres de la CGI recevront, en même temps que leur cotisation 2022, un exemplaire actualisé de ce document pour la déclaration fiscale 2021. Ils pourront alors profiter de cette aide pour économiser jusqu'à plusieurs milliers de francs d'impôts.



Gregory Boria



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

**Déclaration fiscale 2021**  
Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois  
Document pouvant être joint en annexe à la déclaration fiscale genevoise 2021. L'ajout des pièces justificatives 2021 des dépenses est facultatif.

---

**Données du contribuable**

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

---

**Définitions, notions importantes et références**

**Pratique Dumont** : ancienne jurisprudence du Tribunal fédéral qui a été supprimée.  
**Immeuble nouvellement acquis** : immeuble dont l'acquisition remonte à 5 ans ou moins.  
**Dépenses de rénovation ou d'entretien** : il s'agit de dépenses qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble.  
**Frais d'administration** : il ne peut s'agir que de dépenses effectives. Les indemnités pour travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles.  
**Mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie** : Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Ces frais sont déductibles à hauteur de 100%. Il n'existe plus de restriction.  
**Frais assimilables à des plus-values** : Les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune et assimilables à des plus-values ne sont pas déductibles et viennent augmenter la valeur de l'immeuble.  
**Documents utiles** : La notice N°1/2021 éditée par l'Administration fiscale liste de façon exhaustive les différents types de dépenses et leur déductibilité. Ce document est complété par l'information N°1/2021.  
**Type d'immeuble et nombre de formulaires à remplir** : Pour les biens immobiliers occupés ou loués, un seul formulaire doit être complété. Pour les biens à la fois loués et occupés, deux formulaires sont à remplir.  
**Périodicité des frais** : Seuls des frais FACTURES durant l'année 2021 sont déductibles et peuvent être portés en déduction par le biais de ce formulaire.  
**Depuis l'exercice fiscal 2010** : La nouvelle LIPP et la suppression de la pratique Dumont sont entrées en vigueur. De même, l'impôt immobilier complémentaire est devenu déductible au niveau de l'impôt cantonal et communal. Les taux de déductions forfaitaires au niveau de l'impôt cantonal et communal sont identiques aux déductions forfaitaires fédérales, soit respectivement 10% et 20%. Enfin, les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des économies d'énergies sont pleinement déductibles sans aucune limitation.

---

Formulaire établi par la Chambre genevoise immobilière (CGI) - Association des propriétaires  
 Rue de la Rôtisserie 4 - CP 3344 - 1211 Genève 3  
 Tél. 022 715 02 00 - Fax 022 715 02 22  
 www.cgionline.ch - info@cgionline.ch  
 © 2022 - CGI  
 Tous droits de reproduction, même partielle, strictement réservés.

### Qu'est-ce que ce document offre ?

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

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

Ce document est accepté par l'Administration fiscale cantonale comme pièce justificative à la déclaration fiscale. Il doit donc être rempli et joint comme annexe lors de l'établissement de la déclaration fiscale 2021.

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

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

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

### Deux séances d'information en visioconférence

Deux dates au choix: le 21 février ou le 21 mars 2022. Deux rendez-vous pour une même séance d'information, qui permettront au plus grand nombre de bénéficier de nos explications sur l'usage de la check-list fiscale. Pour participer à l'une de ces manifestations.

Inscrivez-vous en ligne  
en scannant le QR code  
ci-contre ou vous rendant sur  
[www.cgionline.ch/agenda](http://www.cgionline.ch/agenda)



### CGI Conseils à votre service

Si vous rencontrez des difficultés à compléter la check-list fiscale ou pour toute question en matière de fiscalité, CGI Conseils est là pour vous aider. Notre fiscaliste se tient à la disposition des membres de la CGI pour répondre gratuitement à leurs demandes (pour des questions simples) dans le cadre de la permanence téléphonique (tous les matins de 8h30 à 11h30, tél. 022 715 02 10). Selon les cas ou la fréquence des questions, un mandat devra être envisagé, moyennant un tarif horaire de 160 francs HT pour les membres (190 francs HT pour les non-membres). ▲

## SÉANCE D'INFORMATION CGI

# QUELLE AUTORISATION POUR QUELS TRAVAUX ?

*Savez-vous que la grande majorité des travaux sont soumis à une autorisation de construire à Genève ? Carlo Panico, directeur juridique à l'Office des autorisations de construire, a fait le point sur le sujet lors de notre dernière séance d'information CGI.*



Bénédicte Guillot



RETROUVEZ  
L'INTÉGRALITÉ DE LA  
SÉANCE D'INFORMATION  
EN VIDÉO SUR:



## Les exceptions

La présentation a débuté par un rappel des travaux n'étant pas soumis à une autorisation de construire dans l'État de Genève:

- Les travaux de transformations ou de rénovations intérieures des villas individuelles ou contiguës, à condition qu'ils ne modifient pas la surface habitable et ne portent pas atteintes à des biens visés par la protection du patrimoine.
- Les constructions de très peu d'importance en zone à bâtir (cabanon amovible de dimensions très réduites, antenne parabolique, pergola non couverte, etc.).
- Les panneaux solaires, à des conditions strictes et différentes selon que le bien est en zone à bâtir, zone agricole ou zone industrielle (toit plat, pas d'atteinte au patrimoine si bâtiment classé).

S'agissant des logements soumis à la LDTR (tous les logements exceptés les bâtiments situés en 5<sup>e</sup> zone comportant un ou plusieurs logements et les maisons ne comportant qu'un seul logement), seuls les travaux d'entretien pourront échapper à l'obligation de demander une autorisation de construire mais sous quelques réserves.

## Les travaux concernés

De l'installation d'un portail à la modification d'affectation d'un bien sans travaux, en passant par l'abattage d'un arbre: tous nécessitent le dépôt d'une autorisation de construire. De même, une autorisation sera nécessaire pour installer une pompe à chaleur ou un local à vélo ou des supports à vélo fixés au sol dans une cour privée. Carlo Panico a

détaillé les différents types de travaux concernés et donné quelques astuces pour déterminer si le dépôt d'une autorisation de construire est requis ou non.

## Différents types d'autorisation

Il existe deux types d'autorisations de construire:

- Procédure accélérée (APA): la requête n'est pas publiée, les services préavisent dans les 15 jours, l'autorisation est délivrée en 30 jours en théorie;
- Procédure ordinaire (DD) la requête est publiée pendant 30 jours dans la FAO, les services préavisent dans les 30 jours, l'autorisation est délivrée en 60 jours en théorie.

L'application de l'une ou l'autre procédure dépend de la nature des travaux.

La procédure accélérée sera principalement appliquée aux bâtiments déjà existants, pour les cas de modifications intérieures, ou de modifications extérieures à la condition qu'elles n'altèrent pas l'aspect général du bâtiment. La procédure accélérée est aussi utilisée pour les constructions de peu d'importance ou provisoires, les constructions nouvelles de villa en zone 5 sans dérogation ou encore pour les reconstructions urgentes. La procédure ordinaire sera appliquée pour tous les autres travaux. ▲





« CAMARADA EST UN LIEU DE FORMATION AU CŒUR D'UN RICHE RÉSEAU, FAVORISANT LA COMPRÉHENSION INTERCULTURELLE DANS LE RESPECT DE LA DIVERSITÉ. »

Camarada est une association à but non lucratif reconnue d'utilité publique. Elle est au bénéfice d'un contrat de prestations avec le Canton de Genève qui couvre presque 20% de son budget et reçoit des financements communaux, fédéraux, à la personne ou privés. Pour assurer nos prestations, nous œuvrons à diversifier nos sources de financement. Tout soutien contribue à cet équilibre.

Nous travaillons avec des stagiaires, qui sont les professionnels de demain avec du personnel salarié et bénévole. Camarada est un lieu de formation au cœur d'un riche réseau, favorisant la compréhension interculturelle dans le respect de la diversité. En s'engageant pour une société plus juste, tolérante et solidaire, Camarada s'implique pour une intégration digne et le vivre ensemble. ▲

### *Soutenir Camarada*

Vous pouvez apporter votre aide en devenant entreprise partenaire, en faisant un don financier ou en devenant bénévole. Renseignements sur [www.camarada.ch](http://www.camarada.ch) ou au 022 301 52 94 (entreprises) ou 022 344 33 56 (autres).

Coordonnées bancaires :

Postfinance CCP : 12-14619-8

Banque Raiffeisen : IBAN CH96 8080 8008 2943 9417 1

En faveur de : Camarada, 19 chemin de Villars, 1203 Genève

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

# Hypothèque? DL MoneyPark.

[www.d-l.ch](http://www.d-l.ch)

Taux actuel  
à 10 ans  
**0,75%**

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<sup>er</sup> entretien sans frais et sans engagement**

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

PRÉSENCE À BERNE

# ASSAINISSEMENT ÉNERGÉTIQUE ET PROTECTION DES LOCATAIRES : GARE À LA SURREGLEMENTATION

*Suite au refus par le peuple de la loi sur le CO<sub>2</sub>, le président de l'ASLOCA a déposé une motion demandant au Conseil fédéral de présenter des modifications du droit du bail dans le cadre de la nouvelle législation sur le CO<sub>2</sub> qui viseraient à éviter que les assainissements énergétiques ne puissent être à l'origine de congés de masse et d'augmentations de loyer dépassant le report légal sur le loyer du rendement des travaux de rénovation et d'assainissement.*



Anne Hiltbold

## ***Rejet de la motion « Protection des locataires en cas d'assainissement énergétique de biens immobiliers dans le cadre de la nouvelle législation sur le CO<sub>2</sub> »***

Dès lors que les opposants à la loi avaient répété durant la campagne que la mise en œuvre allait générer des congés de masse et des augmentations sensibles de loyer, il se serait agi, selon l'auteur de la motion, de rassurer les locataires du pays avec un système de contrôle préventif de l'application correcte de la loi en matière de loyer lors de travaux d'assainissement permettant d'éviter les abus et des augmentations injustifiées des loyers.

Le Conseil fédéral s'est déclaré défavorable à cette motion, au motif qu'un éventuel renforcement de la protection contre les résiliations de baux liées à des assainissements servirait probablement l'acceptabilité sociale, mais réduirait dans le même temps l'incitation à procéder à des assainissements énergétiques. Une éventuelle restriction des subsides d'encouragement aux projets de rénovation qui n'entraînent pas de résiliations aurait en outre plus d'inconvénients que d'avantages, raison pour laquelle la mesure n'est pas non plus recommandée. Qui plus est, le droit du bail en vigueur ne prévoit pas de motif de résiliation digne de protection si les travaux d'assainissement ne sont pas ou guère rendus plus difficiles ou retardés par la poursuite de l'utilisation du bien loué. Enfin, les locataires sont protégés contre les adaptations abusives de loyer, dans la mesure où toute augmentation de loyer doit être notifiée et justifiée au moyen de la formule officielle et peut être contestée par une procédure gratuite devant les autorités de conciliation.

Cette motion a ainsi été refusée par les Chambres fédérales.

C'est le lieu de rappeler que depuis longtemps déjà, les propriétaires de biens immobiliers prennent leurs responsabilités au sérieux. Ils investissent chaque année environ 20 milliards de francs suisses dans le parc immobilier en Suisse. Une grande partie de cet argent est consacrée à des rénovations à haut rendement énergétique qui réduisent considérablement les émissions de gaz à effet de serre. Ces améliorations énergétiques du parc immobilier sont réalisées sans résiliations massives. Lorsque cela s'avère judicieux d'un point de vue écologique et économique, le propriétaire procède à l'assainissement énergétique des bâtiments loués pendant leur occupation. Toutefois, cela n'est pas toujours possible. Ainsi, dans certaines situations, une reconstruction est la meilleure solution. Lors de la rénovation d'un bâtiment, il ne faut pas seulement tenir compte des exigences énergétiques : le propriétaire doit également respecter la loi sur l'aménagement du territoire tout en tenant compte de l'évolution des besoins des locataires afin de garantir la possibilité de louer le bien à long terme.

À noter également que les propriétaires et les planificateurs ont besoin d'une liberté de planification pour choisir la meilleure stratégie d'assainissement possible. Il faut éviter que les nouvelles dispositions du droit du bail n'entraînent les rénovations énergétiques appropriées et la réalisation d'autres objectifs, tels que la densification ou un aménagement intérieur modernisé, et ne rendent la rénovation des bâtiments encore plus coûteuse qu'elle ne l'est déjà. La surréglementation conduit à l'immobilisme plutôt qu'à des solutions innovantes. Au lieu d'interdictions et de réglementations restrictives, il convient de développer une stratégie d'incitation. ▲

# JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

## 1 **VALIDITÉ D'UN CONGÉ DONNÉ EN VUE D'UN PROJET DE SURÉLÉVATION DU BÂTIMENT**

Dans l'arrêt rendu par la Chambre des baux et loyers genevoise le 5 août 2021, un contrat de bail est conclu pour un appartement situé dans les combles. En 2017, un architecte mandaté par les propriétaires a déposé à la Commission d'architecture un projet de surélévation de l'immeuble en vue d'une préconsultation sur la faisabilité du projet. La Commission d'architecture a confirmé que le projet respectait les gabarits légaux mais a demandé des documents complémentaires pour analyser le potentiel de surélévation des bâtiments voisins. Dès lors, le contrat de bail de la locataire a été résilié par avis officiel du 23 août 2018 pour le 31 mai 2019, motif pris du projet de surélévation. Ce congé a été contesté par la locataire. La demande d'autorisation de construire a été déposée au mois de février 2019. Elle a été refusée en mars 2019 au motif que la surélévation ne respectait pas certaines servitudes de jour. Lors des auditions, l'architecte a confirmé qu'une nouvelle demande serait déposée sous peu, un accord avec les voisins concernant les servitudes de jour étant en passe d'être trouvé. Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé et accordé à la locataire une unique prolongation de bail d'une année et sept mois échéant le 31 décembre 2020. La locataire a fait appel de ce jugement.

La Cour de justice rappelle que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués. La validité d'un tel congé suppose qu'au moment où il

est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence d'un locataire dans les locaux entraverait les travaux. Si le bailleur ne parvient pas à prouver cet élément, alors le congé est abusif.

En l'espèce, la Cour retient que le projet de surélévation est né en 2017. Un projet a été déposé à la Commission d'architecture qui a confirmé que le projet respectait les gabarits légaux mais a demandé des documents complémentaires pour analyser le potentiel de surélévation des bâtiments voisins. Cette commission a confirmé que le projet était faisable mais devait comporter certaines précisions quant aux servitudes de jour pour que le projet soit autorisé. Dès lors, au moment de la notification du congé, le projet était mûr et suffisamment élaboré et constituait un motif légitime et non abusif. La Cour rappelle encore que la validité du congé n'est pas subordonnée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. La validité du congé a par conséquent été confirmée.

Concernant la prolongation du bail et dans la mesure où le projet du bailleur n'était pas encore mature, une première prolongation de bail échéant le 30 novembre 2021 a été accordée à la locataire.

Cet arrêt est intéressant dans la mesure où il rappelle les exigences légales lorsqu'un congé est donné pour d'importants travaux de rénovation nécessitant le départ du locataire. ▲



# 2 DROIT DU BAIL ET COVID-19

Dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 6 octobre 2021 (4A\_252/2021), un contrat portant sur un restaurant est conclu pour un loyer mensuel de CHF 5'750.– payable par mois d'avance. Le 23 juin 2021, la bailleuse a mis les locataires en demeure de lui verser la somme de CHF 11'646.– correspondant aux loyers des mois d'avril et mai 2020 dans un délai de 90 jours et la somme de CHF 5'823.– correspondant au loyer du mois de juin 2020 dans un délai de 30 jours, faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement. Considérant que le loyer du mois de juin 2021 n'avait pas été versé dans le délai, la bailleuse a résilié le bail des locataires par avis officiel du 21 août 2021 pour le 30 septembre 2021. Les locataires n'ayant pas restitué les locaux le 30 septembre 2021, une requête en évacuation en cas clairs a été initiée à leur encontre, requête qui a été déclarée irrecevable par la dernière instance cantonale. Un recours au Tribunal fédéral est formé par la bailleuse. Est litigieuse la validité de la résiliation du bail et, en particulier, la question de savoir si les locataires se sont acquittés en temps utile du loyer de juin 2020.

Notre Haute Cour rappelle que l'ordonnance du 27 mars 2020 sur l'atténuation des effets du coronavirus en matière de bail à loyer et de bail à ferme soumet l'octroi d'un délai de paiement de 90 jours à trois conditions: le retard du locataire pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires (1), l'échéance du terme ou des frais accessoires entre le 13 mars 2020 et le 31 mai 2020 (2) et les mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le COVID-19 ont causé le retard de paiement (3). C'est à l'aune de ces trois conditions qu'une requête en cas clair doit être examinée.

Dans le cas présent, il n'est pas contesté que le loyer du mois de juin 2020 était échu le 31 mai 2020 et que les locataires étaient en retard dans son paiement. Seule reste donc litigieuse la question de savoir si les locataires se sont acquittés en retard du loyer de juin 2020 « en raison des mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus ». Cette question n'étant pas tranchée, la Cour cantonale a considéré que la requête en évacuation en cas clairs était irrecevable. Il sera toutefois intéressant de voir la solution retenue lorsqu'un cas identique sera tranché au fond. ▲



**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



**SA**  
Assainissement de conduites

Eco  
technology  
sans  
bisphénol



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

info@solutubes.ch • www.solutubes.ch



## Modules de formation

### JURIDIQUE

Modules de formation destinés aux employés de régies ainsi qu'à toute personne souhaitant se familiariser avec les notions élémentaires du droit du bail et de la PPE.

|                 |                               |                 |
|-----------------|-------------------------------|-----------------|
| <b>Module 1</b> | PPE                           | 17 janvier 2022 |
| <b>Module 2</b> | Conclusion du contrat de bail | 31 janvier 2022 |
| <b>Module 3</b> | États des lieux               | 2 février 2022  |
| <b>Module 4</b> | Fin du contrat de bail        | 7 mars 2022     |
| <b>Module 5</b> | Loyer                         | 21 mars 2022    |
| <b>Module 6</b> | Défaut de la chose louée      | 4 avril 2022    |
| <b>Module 7</b> | Contentieux                   | 25 avril 2022   |
| <b>Module 8</b> | Procédure                     | 9 mai 2022      |
| <b>Module 9</b> | Courtage                      | 23 mai 2022     |

#### LIEU

En ligne via Zoom

#### HORAIRE

les lundis de 8h30 à 11h30

#### TARIF

CHF 250.– par module  
(3 heures)



Retrouvez toutes nos  
offres de formation 2022

[www.cgiconsels.ch/formations](http://www.cgiconsels.ch/formations)

**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](http://www.igm-immobilier.ch)  
contact@igmimmobilier.ch - Tél: +41 22 930 81 18

**RAPID' CLÉS** SERRURES  
Véhicules - Bâtiments  
tél: +41 22 793 03 83  
[www.cles-ch.com](http://www.cles-ch.com)

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

Cylindres toutes marques  
Mises en passe – Clés sécurisées

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

Partenaire officiel



# Immoscope, le magazine de référence en matière de propriété immobilière.



- > lien direct avec plus de 6600 propriétaires immobiliers
- > distribution gratuite et adressée
- > espace publicitaire limité

Contact: [info@immoscope-ge.ch](mailto:info@immoscope-ge.ch)

**immoscope**  
*Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière*

NOUS VOUS SOUHAITONS  
DE BELLES FÊTES ET UNE  
BONNE ANNÉE

2022



UGi

Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires