

# immoscope

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

— MAGAZINE 168 JANVIER 2022

Les bâtiments historiques de Genève

## LE CHÂTEAU DE LA CONNEX

NON AU MONOPOLE  
DES SIG

DROIT DU BAIL :  
LA CGI SE POSITIONNE



CGI

Chambre genevoise immobilière  
Association des propriétaires

# 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*

# Éditorial



## *Non au monopole des SIG !*

Malgré un objectif louable visant à atteindre les objectifs environnementaux 2050, la loi sur le développement des réseaux thermiques structurants ne peut être acceptée en tant qu'elle impose un monopole cantonal dans la distribution d'énergie aux SIG.

Si le déploiement des réseaux thermiques structurants (RTS) se faisait par les SIG en copilotage avec l'OCEN, leur exploitation serait effectuée uniquement par les SIG, avec, au passage, une obligation pour les propriétaires de bâtiments se trouvant dans les « zones d'influence » de se raccorder aux RTS.

Sans concurrence et sans transparence, aucun contrôle du prix facturé aux locataires et aux propriétaires qui, sans nul doute, augmentera.

La loi précise uniquement que les SIG « sont tenus de facturer la fourniture et la distribution de l'énergie thermique à des tarifs économiquement supportables, pour les utilisateurs de la prestation thermique et pour eux-mêmes. Ces tarifs doivent couvrir les coûts d'exploitation et des capitaux, en tenant compte des coûts environnementaux et en permettant la rentabilité des fonds investis. Ces tarifs sont approuvés par le Conseil d'État, sous réserve d'une délégation au département chargé de l'énergie ».

En gros, toutes les charges des SIG devront être couvertes.

Ce manque de transparence et le risque d'augmentation sensible du prix ont également été soulevés lors de leur audition au Grand Conseil par les représentants des locataires, lesquels craignaient que les locataires soient les grands perdants de l'instauration de ce monopole.

Cette loi doit clairement être refusée et modifiée pour prévoir qu'un tarif soit concurrentiel et non monopolistique.

**ANNE HILTPOLD**  
**Secrétaire générale adjointe**

## sommaire

- 02** LE CHÂTEAU DE LACONNEX
- 08** NON AU MONOPOLE DES SIG
- 10** PRÉSENCE À BERNE
- 12** EN PÉRIODE DE TAUX BAS, DOIT-ON AMORTIR PLUS ?
- 13** DÉCLARATION FISCALE 2021
- 14** DÉNEIGEMENT : QUI, QUOI, COMMENT ?
- 16** UN SOL ADAPTÉ À CHAQUE TYPE DE PIÈCE
- 19** MODIFICATION LÉGISLATIVE
- 20** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 23** AGENDA
- 24** AVANTAGES MEMBRES

## Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration :  
Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4,  
Case Postale, 1211 Genève 3

Rédacteurs responsables :  
Anne Hiltbold et Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité :  
Bénédicte Guillot

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 CHÂTEAU DE LACONNEX, UN TÉMOIN DE L'HISTOIRE RÉGIONALE

*Le territoire de l'actuel canton de Genève a pendant longtemps été confronté à des conflits politiques et religieux. Cela a eu comme conséquence la construction et la destruction successives de nombreux châteaux et maisons fortifiées destinés à protéger les biens des habitants de la région. Le modeste château de Laconnex est un exemple de cette histoire mouvementée.*

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

Situé à l'extrême sud-ouest du canton de Genève, au cœur d'un territoire appelé la Champagne, le château se trouve au cœur du domaine de Laconnex. Il est passé au fil des générations entre les mains de plusieurs dynasties d'agriculteurs qui se sont succédé à sa tête. Les premières traces écrites de l'existence d'une maison forte dans le village remontent au XV<sup>e</sup> siècle, date à laquelle elle appartenait à la famille noble de Laconnex. Le rôle protecteur de la demeure se caractérise par une allure monumentale qui tranche avec celle des autres bâtiments de ferme alignés tout au long des ruelles qui traversent le bourg. Le carré qui forme sa structure de base est marquant et sa tour hexagonale confirme sa vocation de bâtiment destiné à défendre les biens et intérêts des agriculteurs et seigneurs du village.

Rappelons pour la petite histoire que la commune (orthographiée Laconay en 1225 et même Lacunay en 1231, ce qui signifiait à l'époque pique ou forte pente) et celle de Soral ont pris leur autonomie en 1850 après que celle-ci obtint son indépendance d'avec celle d'Avusy-Laconnex-Soral en 1816. Aujourd'hui, la commune de Laconnex compte quelque 700 habitants, ce qui représente, compte tenu des 192 nouvelles âmes enregistrées en 1960, un bien joli essor. Le caractère paysan de la commune est malgré tout bien préservé : 80% de sa superficie est encore aujourd'hui constitué de surfaces agricoles.



*« LES PREMIÈRES TRACES ÉCRITES DE L'EXISTENCE D'UNE MAISON FORTE DANS LE VILLAGE REMONTENT AU XV<sup>e</sup> SIÈCLE, DATE À LAQUELLE ELLE APPARTENAIT À LA FAMILLE NOBLE DE LACONNEX. »*



# N. BRIGHENTI S.A.

## vosre spécialiste en matière de vidange

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



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

## *Une histoire pleine de rebondissements*

C'est en longeant la rue de la Maison-Forte que l'on débouche sur ce que les Laconnésiens et Laconésiennes appellent le Château. Les sires de Laconay y avaient trouvé demeure et y prélevaient la dîme, l'impôt d'alors sur le fruit de la terre. Plus vaste que l'actuelle demeure, le château fut détruit par un incendie aux alentours de 1536 lorsque les armées bernoises occupèrent le village qu'elles durent restituer à Genève en 1544. Le château fut reconstruit à plusieurs reprises sur un modèle identique et au même endroit.

La famille de la Grave entra ensuite en possession de la maison forte pendant une bonne partie du XVII<sup>e</sup> siècle. Une chapelle catholique fut bâtie en annexe du château en 1698. La tour ronde qui était accolée au château fut démolie dans le courant du XVIII<sup>e</sup> siècle.

La famille Jacquard, d'origine Haut-Savoyarde, racheta ensuite la bâtisse au XIX<sup>e</sup> siècle pour y ouvrir une auberge. Des dépendances en bois furent alors construites pour les voyageurs. On apprend aussi que le café Mégevand s'installe en 1891 à la maison forte de Laconnex.

La bâtisse comprend deux appartements. Aujourd'hui encore, lorsque l'on pénètre dans celui qui servait antérieurement de café, on peut remarquer un plafond à poutres apparentes ainsi qu'une imposante cheminée dans une salle située au rez-de-chaussée.

## *De la difficulté d'entretenir le patrimoine bâti*

Des restaurations ont été entreprises sur les façades en 1942 et les dépendances furent démolies en 1947. La salle de réception du château fit office de café jusque dans les années 1960. D'ultimes travaux de restauration intervinrent enfin en 1963. La toiture a été refaite, mais aucun projet de transformation n'est actuellement envisagé en raison des importants coûts que cela engendrerait. On articule un montant de près de 2 millions de francs, si ce n'est plus. En attendant de s'y attaquer un jour ou l'autre, le crépi extérieur gris ne restitue pas tout son attrait au modeste château érigé sur deux étages. Mais le principal désagrément de ce bâtiment classé comme édifice d'intérêt historique n'est pas de comporter qu'un nombre restreint d'ouvertures, mais surtout quasiment aucun terrain attenant. Une magnifique cave voutée aurait bien besoin d'être dégagée de tout le fatras d'objets hétéroclites amassés au fil des années. « C'est regrettable que les combles tombent en ruine », déplore Hubert Dethurens, qui chapeaute l'exploitation et occupe par ailleurs le poste de maire de la commune.

## *Un brin de nostalgie*

Hubert Dethurens se remémore avec beaucoup de nostalgie la période précédant 1961, avant que le café du château (dénommé Café Mégevand ou des Chasseurs) ferme, et lorsqu'il aidait sa tante – qui tenait encore le bistrot – à servir les clients. L'estaminet du château subit alors une rénovation touchant son intérieur puis est transformé en appartement. « À l'époque, mon rêve était de le reprendre, mais les aléas de la vie et des problèmes d'héritage ont contrecarré mon projet », explique-t-il.

Croisé par hasard à la terrasse du restaurant « Chez le Docteur » (ainsi dénommé parce que le patron d'alors y avait joué avec un grand succès ce rôle dans une pièce de théâtre qui s'y était donnée), un ancien du village raconte que, dans sa jeunesse, la distilleuse faisait toutes les années une halte de plusieurs jours sur la place du village pour que les paysans viennent y produire la goutte. Et les villageois d'aujourd'hui saluent encore l'ancien maire pour ses efforts visant à préserver le caractère villageois du bourg. Il s'était en effet battu de toute son énergie pour qu'une route de contournement déleste le trafic des véhicules du centre du village et plus particulièrement de la rue de la Maison-Forte, siège du château, du café-restaurant « Chez le Docteur » et de la mairie. ▲





Hubert Dethurens

## LE VITICULTEUR CHÂTELAIN

Actuellement, on trouve Hubert Dethurens non seulement au poste de maire du village (où il vient d'être réélu tacitement pour un nouveau mandat jusqu'en 2025), mais aussi à la tête du domaine familial qui s'étend sur 80 hectares de champs destinés aux grandes cultures (blé et colza) et 10 hectares de vignes. Cette diversification des activités illustre bien la volonté des exploitants du domaine de répartir les risques inhérents aux aléas climatiques qui influencent le travail de la terre. Hubert Dethurens chapeaute les activités du domaine, tandis que son fils Maxime s'occupe des travaux et de la logistique sur les grandes cultures. Quant à sa fille Lucie, elle s'est spécialisée dans l'œnologie et tous les travaux sur la vigne.

« LA CAVE DU NOUVEAU BÂTIMENT ABRITE UNE TRENTAINE DE BARRIQUES, CE QUI OFFRE AU TOTAL UNE CAPACITÉ DE STOCKAGE D'ENVIRON 6000 À 7000 LITRES. »

Mais cela a nécessité la création d'une toute nouvelle cave abritée dans un vaste hangar en bois de 700 mètres carrés construit à fin 2019. L'ancienne cave du château présentait en effet une capacité trop modeste pour permettre à l'exploitation de répondre aux exigences actuelles. Cette nouvelle infrastructure ne sert pas uniquement au stockage et à la maturation du vin. En plus des cuves en acier inoxydable, la cave du nouveau bâtiment abrite une trentaine de barriques, ce qui offre au total une capacité de stockage d'environ 6000 à 7000 litres. On y trouve aussi les bureaux administratifs, une grande salle de dégustation et de réunion ainsi que des chambres destinées aux ouvriers qui travaillent à la vigne durant la période des vendanges. Le nouveau bâtiment des Dethurens tombe à point pour développer les activités de l'exploitation, seul moyen de s'en sortir. « Comme on n'exporte pas notre production hors de nos frontières, on est un peu mieux protégé », relève Hubert Dethurens.

Il admet ne pas être enthousiasmé par l'idée d'une reconversion de la viticulture dans une filière bio. « Le marché n'est pas prêt à accepter l'augmentation de prix que cela implique », indique-t-il. En dépit des aléas de la météo, il est pourtant optimiste en ce qui concerne les résultats des vendanges de l'année 2021. « Je suis déçu en bien, comme diraient les Vaudois; le mildiou a fait des ravages, mais on s'attendait à une situation encore bien plus grave. Ce ne sera malheureusement pas comparable à la belle récolte dont nous avons bénéficié en 2018 », regrette-t-il. ▲

EQS

# THIS IS FOR YOU, GENÈVE.

Le nouvel EQS.  
Venez l'essayer dans nos agences.



EQS 450+, 333 ch (245 kW), 20,4–15,7 kWh/100 km, catégorie de rendement énergétique: A.



Maxime, Hubert et Lucie Dethurens



Maxime Dethurens

## *L'HOMME AUX MANETTES DES MACHINES*

Responsable de la production au sein de l'exploitation, Maxime Dethurens regrette que ses parcelles soient encore pareillement morcelées malgré le remaniement qui a mis un peu d'ordre dans la répartition des terres agricoles sur la commune. Les 10 hectares de vigne de la propriété sont dispersés sur 27 parcelles. « Nous avons en particulier 2,5 hectares de vignes dans des endroits avec une pente de 35%. Les vignes y sont plus difficiles à travailler, mais celles qui sont orientées plein sud présentent un véritable atout pour la qualité du raisin. »

*« EN RAISON DE LA MULTIPLICITÉ  
DES TRAVAUX, QUAND UN SECTEUR  
NE VA PAS TRÈS BIEN, ON PEUT AINSI  
SE RABATTRE SUR UN AUTRE. »*

En dehors de son travail dans les vignes, Maxime se retrouve aux manettes des activités agricoles du domaine. Avec un parc de machines composé de deux moissonneuses-batteuses, quatre enjambeurs, un charriot élévateur, un semeur, il peut répondre à toutes les demandes et se met aussi à la disposition des autres agriculteurs de la région pour effectuer les travaux des champs et de la vigne. Cela leur évite de devoir investir eux-mêmes dans des machines toujours plus coûteuses. « En raison de la multiplicité des travaux, quand un secteur ne va pas très bien, on peut ainsi se rabattre sur un autre », relève Maxime Dethurens.

Il indique que le passage de flambeau entre leur père et la nouvelle génération ne s'est pas avéré trop compliqué, car tout était déjà en place. « Il a suffi d'inscrire notre action dans la continuité. Il a pourtant fallu quelques fois réfléchir à tête reposée pour finir par nous mettre d'accord sur certains points », admet cependant Maxime. ▲

## L'ŒNOLOGUE DE LA FAMILLE



« C'EST LA GRANDE DIVERSITÉ ETHNIQUE QUE L'ON RENCONTRE À GENÈVE QUI SAUVE LA PRODUCTION LOCALE. »

Lucie Dethurens

Après avoir suivi durant quatre ans une formation d'ingénieur à l'école supérieure de viticulture et d'œnologie de Changins, Lucie Dethurens est responsable de la commercialisation et des travaux d'œnologie et du travail à la vigne. Elle se réjouit de la vente de ses spécialités en bouteille, nettement plus rémunératrice que la commercialisation en vrac. Au total, ce ne sont pas moins de 13 cépages différents qui sont produits sur leur domaine à l'étiquette du château de Laconnex. Au traditionnel chasselas (qui représente environ 20% des ventes) s'ajoutent six blancs, du rouge, du rosé, du mousseux et plusieurs assemblages. Lucie Dethurens s'avoue très fière de son vin pétillant – pour lequel elle a obtenu le prix du meilleur mousseux de Genève en 2021 – et des nouveaux cépages qui résistent mieux aux maladies traditionnelles de la vigne. « On a un très grand succès avec notre merlot », reconnaît-elle. Les dernières cuvées de pinot viennent de décrocher une double médaille dans le cadre de la sélection médaille d'Or pour leur pinot gris tout comme lors du mondial des pinots tous deux en 2020. « La vente de vin pétillant marche bien surtout durant les fêtes, mais on a de la peine à changer les habitudes des inconditionnels du véritable champagne », relève-t-elle.

À l'image de la viticulture genevoise, le domaine de Laconnex est confronté aux mêmes défis, en particulier à une baisse de la consommation ; mais l'équipe s'accroche. « Cette année a été très difficile, car très humide et fortement attaquée par le mildiou » souligne-t-elle. « C'est toujours le gel et la grêle qui régulent le marché ».

La vente en vrac s'avère plus aléatoire. Toute la difficulté est de trouver le bon équilibre dans le choix des cépages proposés sur le marché. C'est pour cette raison que les Dethurens ont acquis une trentaine de barriques dans lesquelles ils proposent leurs différents cépages. « Nous les utilisons pour vinifier de nouveaux plants rouges qui se comportent bien et faire les essais de vinification », précise à ce sujet Maxime Dethurens.

C'est la grande diversité ethnique que l'on rencontre à Genève qui sauve la production locale. Il faut donc porter son choix sur des millésimes plus tardifs et sélectionner des cépages moins sensibles aux maladies et des vignobles mieux orientés qu'on ne le faisait traditionnellement. Ou des cépages qui viennent du Sud. ▲

## TOP SERVICE

ENTRETIEN & RÉPARATION DES MACHINES DE JARDIN  
TOUTES MARQUES



**Chalut**  
Green Service

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

[www.chalut-greenservice.ch](http://www.chalut-greenservice.ch)

# NON AU MONOPOLE DES SIG POUR LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSEAUX THERMIQUES STRUCTURANTS

*Le 13 février 2022, nous serons appelés à nous prononcer sur une modification constitutionnelle visant à octroyer un monopole aux SIG pour le développement d'un réseau thermique structurant. La situation monopolistique par trop importante des SIG devient franchement problématique avec des monopoles sur l'électricité, l'eau et le gaz. Il n'est pas opportun d'accepter un monopole sur la distribution de chaleur à distance pour laquelle nous serons obligés de raccorder nos immeubles avec un prix de l'énergie fournie décidé par le Conseil d'État et... qui convienne aux SIG !*



Christophe Aumeunier

Nous sommes favorables au chauffage à distance. Moyennant un contrôle de la production de chaleur, c'est un bon moyen de réduire les émissions de gaz à effet de serre. De quoi parle-t-on ? L'on évoque ici des projets qui permettent d'acheminer de l'énergie thermique vers des périmètres de bâtiments éloignés géographiquement de la production de chaleur. Il s'agit d'infrastructures d'une ou plusieurs installations qui fournissent de la chaleur par l'intermédiaire de canalisations de distribution d'énergie et de sous-stations.

*« CES BUTS SONT LOUABLES, NOUS LES SOUTENONS. EN REVANCHE, LA MANIÈRE NE CONVIENT PAS. EN EFFET, LE PRINCIPE DU MONOPOLE EXCLUT TOUTE CONCURRENCE ET DONC L'OBTENTION DE PRESTATIONS ET DE TARIFS CONCURRENTIELS. »*

Il existe actuellement deux réseaux thermiques structurants dans le canton :

- CADIOM, alimenté par les rejets de chaleur de l'usine d'incinération des ordures ménagères des Cheneviers et la chaufferie à gaz du Lignon. D'ici 10 ans, cette alimentation sera complétée par les rejets thermiques de la STEP d'Aire, la chaleur produite par l'incinération de bois usagé dans une nouvelle usine à construire et l'énergie issue de la géothermie.
- GeniLac, qui puise dans le lac Léman et utilise la technique des pompes à chaleur pour produire de la chaleur (ce réseau produit également du froid l'été). À terme, ce réseau sera également alimenté par de la géothermie.

Le Plan directeur des énergies de réseau décrit et cartographie les réseaux thermiques structurants du canton, leurs zones d'influence et leur développement à venir. Ce programme se propose d'augmenter de 150% la quantité de chaleur distribuée par réseau avec 130 km supplémentaires de canalisations et de faire passer la part des énergies renouvelables utiles à cette production, d'environ 50% actuellement, à 80% à l'horizon 2030.

Ces buts sont louables, nous les soutenons. En revanche, la manière ne convient pas. En effet, le principe du monopole exclut toute concurrence et, donc, l'obtention de prestations et de tarifs concurrentiels.

## CE QU'IL FAUT RETENIR

Le peuple votera le 13 février sur l'attribution d'un nouveau monopole aux SIG: la mise en place et la gestion des réseaux thermiques structurants soit un vaste système de chauffage à distance. La loi comporte l'obligation de se raccorder à ce système sans que l'on sache quelles zones du canton sont concernées. Le principe de monopole, l'absence donc de concurrence, et le manque de transparence quant à l'offre tarifaire présagent une hausse de nos factures de chauffage.

Pour ces raisons,  
nous recommandons

### DE VOTER NON

au « développement des réseaux thermiques structurants » qui, en réalité, ne porte pas sur cet objet non contesté, mais bien sur un nouveau monopole des SIG et une obligation de raccordement à des tarifs, pour l'heure, inconnus !

La loi qui, suite à la constitution formelle d'un monopole, souhaite confier ce monopole aux SIG comporte également l'obligation de raccorder les immeubles dans le cadre d'une autorisation de construire ou du changement d'installation de production thermique. Cette obligation est claire, mais, les zones d'influence du réseau structurant étant mal définies, l'on peine à bien délimiter géographiquement cette obligation. Celle-ci étant doublée d'une clause d'utilité publique du réseau structurant, l'on comprend bien qu'il serait difficile d'échapper à l'obligation de raccordement qui sera faite.

Ainsi, souhaitons-nous vraiment que nos factures de chauffage bondissent potentiellement de 30% ou que nos « loyers chauffés » augmentent franchement sans que nous ne puissions plus du tout maîtriser cet aspect ?

Pour s'en convaincre, l'on pourrait commencer par observer si les coûts de la chaleur proposés par SIG sont concurrentiels. Le résultat n'est pas encourageant. Le coût de l'énergie vendue par SIG sur le réseau GeniLac serait environ 30% plus élevé que le coût moyen du marché ! Cela signifie une hausse de la facture de chauffage des propriétaires et des locataires de 30% ! Si cela s'avère exact, c'est aussi gigantesque qu'inacceptable. En l'état, l'offre tarifaire de SIG est gardée secrète par l'entreprise. Nous avons toutefois connaissance d'offres – alors que le monopole et l'obligation de raccordement n'existe pas encore – qui vont de 24 à 28 centimes le Kwh.

Il faut s'interroger et se dire que ces surcoûts extrêmement importants ne semblent pas indubitablement liés à la transition énergétique. Le prix de l'énergie distribuée pourra être concurrentiel uniquement si la concurrence perdure et permet cette optimisation indispensable des prestations et des tarifs.

La CGI s'était montrée tout à fait constructive en demandant son audition lors de l'étude de ce projet de loi au

Grand Conseil. Nous avons pointé cette problématique en proposant que la définition du tarif soit modifiée pour passer à « un tarif concurrentiel ». Cela n'a pas été retenu et c'est un tarif économiquement supportable pour les usagers et SIG qui a été retenu. La disposition en question est encore complétée pour affirmer que ce tarif doit couvrir les coûts d'exploitation et des capitaux, en tenant compte des coûts environnementaux et en permettant la rentabilité des fonds investis. Cette définition qui sacralise un tarif couvrant toutes les charges des SIG est le gage d'un prix trop élevé et qui ne sera pas concurrentiel, loin s'en faut ! ▲

*« AINSI, SOUHAITONS-NOUS VRAIMENT QUE NOS FACTURES DE CHAUFFAGE BONDISSENT POTENTIELLEMENT DE 30% OU QUE NOS « LOYERS CHAUFFÉS » AUGMENTENT FRANCHEMENT SANS QUE NOUS NE PUISSIONS PLUS DU TOUT MAÎTRISER CET ASPECT ? »*

## PRÉSENCE À BERNE

# MODIFICATION DU DROIT DU BAIL : PRISE DE POSITION SUR LES TROIS AVANT-PROJETS MIS EN CONSULTATION



Anne Hiltbold

*Comme indiqué dans notre numéro 166, ces trois avant-projets de loi font suite à quatre initiatives parlementaires portant sur des questions spécifiques en droit du bail que la Commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé de mettre en œuvre.*



Ces modifications proposées ont pour but de lutter contre les abus, d'alléger les processus ou de rééquilibrer les intérêts à prendre en compte, de sorte que la CGI les soutient, tout en proposant quelques adaptations. Nous vous tiendrons naturellement informés de la suite qui y sera donnée.

### ***Projet 1 – Sous-location***

Ce premier projet exige le consentement écrit du bailleur en cas de sous-location et limite la durée de cette sous-location à deux ans. Il prévoit également qu'en cas d'absence de consentement écrit, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée après une protestation écrite restée sans effet.

De manière générale, nous relevons qu'une protection accrue des bailleurs dans le cadre de la problématique de la sous-location est bienvenue. Comme relevé dans le message, il n'est pas rare que les locataires se « transfèrent » des baux par le biais de la sous-location au seul motif d'éviter un éventuel ajustement du loyer, sans que le locataire principal n'ait jamais

l'intention de réintégrer le bien, et que le but de l'instrument de la sous-location ait été complètement contourné au fil des ans.

Les propositions contenues dans ce projet vont dans le bon sens, même si elles ne permettront pas totalement de protéger les bailleurs.

Nous proposons que le consentement soit demandé et donné avant le début de la sous-location et que le locataire indique également les motifs qui le conduisent à sous-louer.

Quant à la limite temporelle de deux ans, nous y sommes extrêmement favorables. C'est à nos yeux le seul moyen efficace d'empêcher réellement les abus et de mettre en œuvre l'intention du législateur, soit que la sous-location réponde à un besoin temporaire. Afin d'éviter qu'un locataire demande successivement de pouvoir sous-louer son bien de deux ans en deux ans, il conviendrait néanmoins de prévoir que c'est une durée maximale de 2 ans qui peut être admise sur la durée du bail.

Retrouvez  
notre prise de  
position complète  
sur [www.  
cgionline.ch/actualites/](http://www.cgionline.ch/actualites/)  
ou scannez le QR code



pour y accéder  
directement

*« NOUS PROPOSONS QUE  
LE CONSENTEMENT DU BAILLEUR  
SOIT DEMANDÉ ET DONNÉ AVANT  
LE DÉBUT DE LA SOUS-LOCATION  
ET QUE LE LOCATAIRE INDIQUE  
ÉGALEMENT LES MOTIFS QUI  
LE CONDUISENT À SOUS-LOUER. »*

L'exigence de la protestation écrite restée sans effet du bailleur nous semble cependant rendre cette protection contre les abus très faible, puisque dès que le bailleur sollicitera son locataire, ce dernier pourra donner les informations demandées sans être pénalisé par le non-respect des exigences posées ci-dessous et rétablir ainsi une situation conforme au droit.

Selon nous, pour une protection vraiment efficace du bailleur, il faut supprimer l'exigence de la protestation écrite restée sans effet.

### *Projet 2 – Règles de forme*

Ce projet prévoit d'autoriser la signature mécanique, au lieu de la signature manuscrite, pour la notification des augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du bail, ainsi que d'autoriser une communication écrite au lieu d'une formule officielle (avis de confirmation d'échelon) pour la communication d'une majoration prévue par convention, soit un échelon au sens de l'article 269c CO.

L'admission d'une signature électronique pour les notifications des hausses de loyers ou autres modifications unilatérales est une évidence, à l'heure où le travail est beaucoup plus informatisé et qu'une signature manuscrite n'apporte rien de plus au locataire touché par la notification qu'une signature mécanique, raison pour laquelle nous y sommes favorables.

*« L'ADMISSION D'UNE SIGNATURE  
ÉLECTRONIQUE POUR LES  
NOTIFICATIONS DES HAUSSES DE  
LOYERS OU AUTRES MODIFICATIONS  
UNILATÉRALES EST UNE ÉVIDENCE,  
À L'HEURE OÙ LE TRAVAIL EST  
BEAUCOUP PLUS INFORMATISÉ. »*

Il en va de même de la suppression de la notification de l'avis de confirmation d'échelon. En effet, dans la mesure où le bail prévoit déjà un ou plusieurs échelons, l'obligation de notifier l'entrée en vigueur de chaque échelon sur la base d'une formule officielle ne fait aucun sens et ne trouve aucune justification. D'ailleurs, même le Tribunal fédéral a considéré en novembre 2019 (Arrêt 4A\_124/2019) que la disposition de l'OBLF était contraire au droit fédéral.

Cela étant, dans la mesure où l'échelon est prévu par le bail, il nous apparaît qu'une communication par écrit n'est pas nécessaire et cette disposition pourrait simplement être supprimée. Les conséquences de l'absence d'une confirmation par écrit ne sont d'ailleurs pas prévues. Dans la mesure où le locataire ne pourrait en tirer aucun droit, et pour des motifs de sécurité juridique, il conviendrait à défaut de prévoir que « les majorations de loyer prévues dans une convention au sens de l'article 269c CO ne nécessitent pas de communication spécifique ».

### *Projet 3 – Résiliation du bail en cas de besoin propre du bailleur ou de ses proches*

Les modifications proposées permettent au nouveau propriétaire de résilier le bail de manière anticipée s'il a un besoin important et actuel, sur la base d'une évaluation objective, pour lui-même ou pour ses proches d'utiliser les locaux loués.

Alors que le droit actuel prévoit que le besoin doit être urgent, la nouvelle formulation réduit les exigences relatives à cette urgence, avec pour but de faciliter une telle résiliation.

Nous sommes favorables à ces propositions mais nous estimons qu'elles pourraient être plus claires.

Les notions de besoin « important » et « d'évaluation objective » sont sujettes à interprétation et nous craignons qu'elles donnent lieu à nouveau à des procédures longues. C'est la raison pour laquelle nous considérons que la modification la plus pertinente serait de prévoir que le besoin doit être actuel uniquement. ▲

# EN PÉRIODE DE TAUX BAS, DOIT-ON AMORTIR PLUS ?

*L'amortissement d'un emprunt est la partie du capital qui est remboursée à chaque échéance périodique, par exemple trimestrielle. Les directives émises par la FINMA, respectivement les normes bancaires, obligent les débiteurs de créances hypothécaires à réduire les engagements jusqu'aux deux tiers de la valeur du bien immobilier. Cependant, dans l'absolu, est-ce une bonne idée d'amortir ?*



**Luis Franco**  
Responsable de succursale  
chez DL MoneyPark

Dans le contexte actuel de taux bas, la réponse est oui, car si la facture des intérêts est légère, il est alors possible d'amortir une part plus significative de son prêt afin que l'engagement financier diminue plus rapidement. Cette affirmation est d'autant plus valable dans la situation d'amortissement indirect. Le mécanisme consistant à provisionner de l'épargne sur des contrats de prévoyance de type 3<sup>e</sup> pilier lié ou libre, permet de disposer de sommes substantielles, souvent garanties, pour réduire le prêt soit à une échéance de taux, soit à l'âge de la retraite.

En fait, le principe de l'amortissement prend tout son sens, car en provisionnant plus d'épargne au fil du temps, l'amortissement partiel de la dette n'en sera que plus conséquent et évitera ainsi, en cas de taux plus élevés à l'échéance, d'avoir soudainement une charge d'intérêts plus importante. On rejoint ici une autre définition du verbe amortir : réduire les chocs.

Un argument supplémentaire en faveur de l'amortissement est conditionné par le manque manifeste de rentabilité des valeurs mobilières depuis plusieurs années. Détenir aujourd'hui un compte épargne qui ne rapporte presque rien en termes de revenus n'est pas judicieux ; il devrait être converti soit en investissement direct dans son actif immobilier, soit si la situation le permet, de manière plus pertinente dans des rachats de caisse de pension qui serviront à amortir son prêt de manière indirecte en augmentant la couverture de prévoyance. Le choix d'une telle option a plusieurs avantages :

- Elle autorise de larges déductions fiscales pendant les années de provision,

- La charge soutenable d'intérêts passifs est déductible fiscalement (dans les limites admises),
- Elle permet de profiter du rendement des avoirs de prévoyance, certes en baisse, mais proches des taux d'intérêts hypothécaires et nets d'impôts,
- Elle améliore dans la majorité des cas les rentes de retraites, d'invalidité, de veuve ou veuf ainsi que d'orphelins.

L'amortissement est une affaire d'équilibre entre le coût immédiat de la créance en fonction des taux et de son coût ultérieur. La probabilité que les taux soient plus élevés dans le futur est plus élevée que l'inverse. Il va alors de soi que si le débiteur d'une créance hypothécaire a les moyens d'amortir de manière importante, il a intérêt de choisir l'option de réduire ce prêt à son terme par le biais de contrats de prévoyance troisième pilier ou LPP. Il est conseillé d'être accompagné par un spécialiste du domaine afin d'optimiser son financement immobilier au fil des années et d'assurer la pérennité de son acquisition immobilière sur le long terme, malgré les risques existants sur le marché ou tout changement de situation personnelle. ▲

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

## 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). ▲



**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 FACTURÉS durant l'année 2021 sont déductibles et peuvent être portés en déduction par le biais de ce formulaire.

**Depuis l'exercice fiscal 2019:** 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](http://www.cgionline.ch) - [info@cgionline.ch](mailto:info@cgionline.ch)  
© 2022 - CGI  
Tous droits de reproduction, même partielle, strictement réservés.

CHRONIQUE JURIDIQUE

# DÉNEIGEMENT : QUI, QUOI, COMMENT ?



*En hiver, au moment des chutes de neige plus ou moins abondantes, la question se pose de savoir qui doit déblayer les trottoirs en ville. L'enlèvement de la neige tombée sur les chemins privés fait parfois également l'objet de controverses entre les propriétaires concernés.*



Laure Meyer

## *Déblaiement et nettoyage des trottoirs*

Il y a quelques années, à la lumière d'un règlement cantonal sur la propreté, la salubrité et la sécurité publiques du 17 juin 1955, nous vous parlions des obligations des propriétaires en matière de déneigement. En effet, ce règlement mettait plusieurs obligations à leur charge ainsi qu'à celle des locataires d'arcades, concierges ou toute autre personne désignée, dont notamment l'obligation de procéder au déneigement des trottoirs le plus rapidement possible.

Or, ce règlement a maintenant été abrogé et remplacé par le règlement sur la salubrité et la tranquillité publiques, qui ne comprend plus aucune obligation de ce type.

Dès lors, plus aucune obligation n'est faite au propriétaire en matière de déneigement sur la voie publique.

Il n'est toutefois pas exclu que de telles obligations soient un jour réintroduites. Nous en parlerons le cas échéant.

D'autres questions continuent cependant à se poser en matière de déneigement.

**« IL CONVIENDRA AU PRÉALABLE DE SE METTRE D'ACCORD SUR LE PRINCIPE DE L'INTERVENTION D'UN TIERS, SUR L'ENTREPRISE ET/OU LE COÛT DE CETTE INTERVENTION, IDÉALEMENT DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. »**

## *Déneigement des chemins privés*

Si les services de voiries communales se chargent d'assurer le déblaiement des routes communales, il n'en va pas toujours de même des chemins d'accès privés qui sont souvent détenus en copropriété.

Il est possible de conclure un contrat de déneigement annuel avec une entreprise spécialisée, mais si les copropriétaires de chemins privés n'ont pas forcément prévu à l'avance un tel contrat, ils peuvent bien entendu faire appel, au moment où cela est nécessaire, à une entreprise de déneigement.

Il conviendra au préalable de se mettre d'accord sur le principe de l'intervention d'un tiers, sur l'entreprise et/ou le coût de cette intervention, idéalement dans le cadre d'une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent aussi convoquer une assemblée extraordinaire pour décider d'engager une telle dépense mais, à défaut et en cas d'urgence, chaque copropriétaire pourra faire intervenir une entreprise aux frais des copropriétaires. Afin d'éviter tout litige à ce sujet, le copropriétaire aura intérêt à s'assurer que l'engagement de la dépense est réellement nécessaire et qu'elle n'est pas exorbitante.

Si un chemin d'accès est constitué sous la forme de servitudes de passage, là aussi, le coût du déneigement, comme de n'importe quel travail d'entretien du chemin, devra être, sauf prescription contraire prévue par la servitude, partagé entre tous les bénéficiaires de la servitude ainsi que le terrain grevé s'il a aussi un usage de ce chemin. Là encore, il vaudra mieux conclure un accord avant que la problématique ne survienne pour éviter des litiges potentiels.



Les accès aux maisons individuelles ou les sorties de garages devront aussi être déneigées par les propriétaires ou par les locataires. La neige ne doit bien entendu pas être entassée sur les trottoirs ou sur la route, mais pourra l'être en bordure de chaussée. Elle ne pourra pas non plus être déposée chez le voisin, à moins d'avoir préalablement obtenu son consentement.

La totalité de la neige n'a bien entendu pas à être retirée. Il suffira en général de laisser un passage suffisant pour permettre à deux personnes de se croiser. Il n'est pas non plus exigé du propriétaire qu'il déneige ses accès 24 heures sur 24, mais uniquement aux heures durant lesquelles on peut s'attendre à un trafic piétonnier régulier, en principe entre 7h et 21h.

Il est aussi parfaitement envisageable de recourir au salage en cas de verglas, soit de manière préventive soit de manière curative. À cet égard, il sera rappelé qu'au vu des impacts sur l'environnement, il est recommandé d'user avec parcimonie de ce sel et de se renseigner auprès de spécialistes pour la question du dosage.

L'usage de copeaux de bois ou de gravier est déconseillé, dès lors qu'ils viendront ensuite boucher les égouts ou rendre la chaussée encore plus glissante.

À noter encore, s'agissant de locaux loués, que nos conditions générales pour les villas et les appartements prévoient que font partie des menus travaux à charge des locataires le fait d'enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas et trottoirs dépendant des locaux loués. Il appartient donc aux locataires, dans ces cas-là, de s'occuper du déneigement des installations en question.

### ***Responsabilité du propriétaire en cas d'accident***

Enfin, la question se pose de savoir qui est responsable lorsqu'un pan de neige tombe du toit et blesse un individu se trouvant dessous.

Le propriétaire du bâtiment assume une responsabilité objective, dite causale, en cas de chute de neige de son toit ou de tout autre dommage causé par les vices de la construction ou par un défaut d'entretien de son immeuble. De même, il doit assurer un accès sans danger à sa propriété.

Si la chute de neige du toit est due à une absence de mesures destinées à retenir cette neige, le propriétaire sera responsable du dommage causé. Il en ira en principe de même, en cas de chute sur un trottoir verglacé, pour la partie située immédiatement à la sortie d'un local de vente par exemple. En revanche, si la chute n'a pas lieu à proximité immédiate de l'entrée d'une arcade, le propriétaire ne saurait être tenu à réparation.

Le comportement du lésé sera aussi examiné et une faute concomitante de celui-là pourrait être retenue, eu égard par exemple à son comportement déraisonnable ou à l'absence de mesures basiques de sécurité (chaussures appropriées notamment). En effet, on est en droit d'attendre des piétons qu'ils s'adaptent aux conditions et qu'ils prennent les mesures adaptées aux circonstances. ▲



REVÊTEMENTS DE SOL

## UN SOL ADAPTÉ À CHAQUE TYPE DE PIÈCE

*Au moment de rénover une pièce, quels revêtements de sol choisir et selon quels critères ? Pour une cuisine comme pour un salon, une chambre à coucher ou une chambre d'enfant, le choix de revêtements de sol est presque infini et les matériaux aussi variés que les besoins de leurs utilisateurs.*

PHILIPP DREYER

C'est un fait : tous les revêtements de sol ne conviennent à toutes les pièces, même s'il n'existe pas de règles universelles à suivre pour faire le bon choix. Du parquet au sol en pierre, en passant par les dalles, le stratifié, le clinker, le linoleum ou la moquette, la décision finale est pour beaucoup une affaire de goût. Néanmoins, il existe quelques principes de base à observer, en n'oubliant pas que les pièces dont on fait un usage intensif ont besoin d'un revêtement particulièrement résistant.

### *La chaleur et le naturel du bois*

Les parquets, particulièrement prisés pour les salons et les salles à manger, existent en différentes variétés de bois et de motifs. Robustes et faciles d'entretien, ils peuvent être posés dans presque n'importe quelle pièce. Noble d'aspect et d'un charme inégalé, le parquet confère une chaleur naturelle et une ambiance cosy, tout en s'accommodant des styles d'aménagement les plus divers. Pour les planchers, c'est le bois de chêne qui est actuellement le plus apprécié, mais le hêtre, le frêne, l'érable, le bouleau, le cerisier et le noyer sont aussi fréquemment utilisés.

*« LA MOQUETTE RESTE UN GRAND CLASSIQUE, ET POUR CAUSE : CHALEUREUSE ET MOELLEUSE, ELLE EST EXTRÊMEMENT CONFORTABLE À LA MARCHE. »*

S'il est vrai que le parquet coûte un peu plus cher à l'achat que d'autres revêtements, c'est une valeur sûre, car un plancher en bois dure longtemps : si après de nombreuses années il présente des rayures ou des bosselures, il peut être poncé et rejointé, et ce plusieurs fois au fil du temps. À noter tout de même que les parquets en bois sont très sensibles à l'humidité.

### *Le stratifié : une variante plus avantageuse*

Plus économique qu'un parquet en bois, le stratifié convient à toutes les pièces de la maison. Pour ce type de revêtement de sol, qui est aujourd'hui l'un des plus demandés sur le marché, le choix est impressionnant. À l'œil et au toucher, le stratifié ne se distingue guère d'un plancher en bois véri-

table. On le trouve en différentes variétés de placage en bois (noyer ou érable par exemple) ou en pierre naturelle, ou encore avec un décor imitation pierre plus vrai que nature. Stable à la lumière, facile d'entretien et d'une grande longévité, ce matériau est particulièrement indiqué pour les sols soumis à rude épreuve.

Tandis que les revêtements en vinyle remplissent aussi ces critères, le linoleum connaît de son côté un franc succès. Indestructible (ou presque), résistant aux salissures et facile à entretenir, il a aussi sa place dans une cuisine.

### *L'atout confort*

Dans la famille des revêtements de sol, la moquette reste un grand classique, et pour cause : chaleureuse et moelleuse, elle est extrêmement confortable à la marche. Assurant une bonne isolation thermique et phonique, tout en emmagasinant la chaleur, les moquettes ont aussi des vertus amortissantes et antidérapantes, permettant de minimiser les risques de blessures chez les jeunes enfants. D'une manière générale, et quand elles sont en laine vierge en particulier, elles sont souvent choisies pour habiller les salons, où elles contribuent à créer un agréable climat ambiant.

Pour une chambre à coucher, on peut renoncer à la moquette et opter pour des dalles, un parquet, un sol stratifié en bois ou un revêtement en PVC ou en vinyle. Le plancher en liège a aussi son avantage car il est à la fois résistant et très plaisant sous les pieds. Le liège étant un matériau naturellement isolant, il maintient toujours le sol à bonne température, même sans plancher chauffant. On peut donc y marcher pieds nus à sa guise. Comme il possède une certaine élasticité, il fléchit légèrement sous les pas. Tous ces produits ont en commun une grande facilité d'entretien.

### *L'importance de l'hygiène*

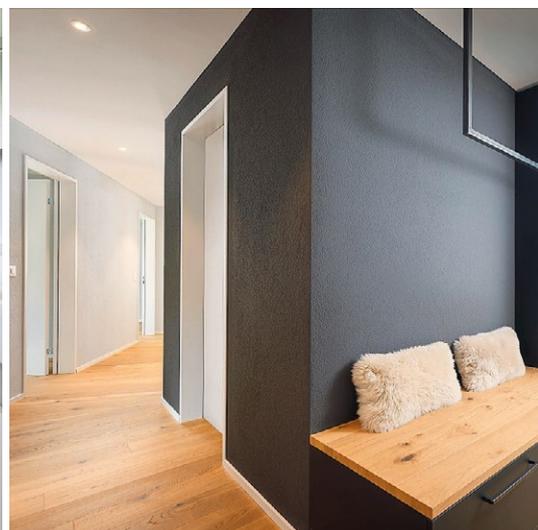
Dans une cuisine, le revêtement de sol doit surtout être fonctionnel. Il faut donc opter pour un matériau robuste, facile à entretenir et à nettoyer, ce qui est le propre des revêtements tels que le carrelage, le stratifié, le linoleum ou le PVC. Extrêmement résistants à l'usure, ils séduisent aussi par d'amples possibilités de design. Autre avantage de ces revêtements de sol : leur surface lisse est facile à nettoyer. Dans une cuisine, il faut aussi que le sol soit paré contre les projections d'eau et de graisse. Le carrelage figure parmi les revêtements de sol les plus demandés pour cette pièce. Il est vrai qu'il est facile à entretenir et à nettoyer, extrêmement robuste et durable, tout en se présentant dans des teintes et des formes d'une attrayante modernité. La robustesse et la facilité d'entretien, ainsi que la résistance à l'eau et à la chaleur, ne sont pas les seules qualités du carrelage, qui séduit bien davantage par ses innombrables variantes de finition au cachet authentique, difficiles à distinguer à première vue des matériaux dont il s'inspire.

### *Du « sur mesure »*

Le revêtement de sol d'une salle de bain doit répondre à des exigences bien particulières. En effet, il lui faut supporter une atmosphère constamment humide, voire parfois des débordements d'eau provenant de la douche ou de la baignoire.

Grâce au vaste éventail de revêtements qui existe sur le marché, on dispose d'une grande liberté de personnalisation, en pouvant obtenir un sol à la fois esthétique et fonctionnel. On trouve ainsi toute une gamme de revêtements modernes en PVC, en vinyle ou en stratifié, mais aussi de carrelages ou de sols en pierre comme le marbre. Ces derniers sont d'ailleurs la solution idéale quand on a installé un chauffage par le sol, car ils absorbent et diffusent mieux la chaleur.

Pour tout type de revêtement de sol, les critères du bien-être et de la longévité sont essentiels, mais la fonctionnalité et la facilité d'entretien comptent tout autant. Reste que, face à l'infinie variété des produits disponibles aujourd'hui, on n'a vraiment que « l'embarras du choix ». ▲



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

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

# MODIFICATION LÉGISLATIVE



Laure Meyer

## 1 **MODIFICATION DE LA LOI SUR L'ÉNERGIE – EXTINCTION DES ENSEIGNES LUMINEUSES ET ÉCLAIRAGE DURANT LA NUIT**

Le Grand Conseil a adopté, en date du 11 novembre dernier, une modification de la loi sur l'Énergie (LEn), afin de faire en sorte que les enseignes lumineuses et les éclairages de bâtiment hors logements soient éteints durant la nuit. Cette loi a été publiée le 3 décembre 2021 dans la FAO.

Plus précisément, l'article 16A LEn prévoit que les enseignes lumineuses extérieures, soit les objets ou panneaux en toiture ou sur des façades qui comportent une inscription à laquelle participe une source lumineuse, soient éteintes entre 1 heure et 6 heures du matin si l'activité du bâtiment a cessé. Si l'activité continue au-delà de 1 heure du matin, l'enseigne peut rester allumée durant encore une heure après la fin de l'activité.

L'article 16B LEn prévoit que l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels, soit l'éclairage électrique visible de l'extérieur et utilisé la nuit par les bâtiments ne contenant pas de logements (tels que les bureaux, établissements publics, hôpitaux, entreprises ou dépôts) soit lui aussi éteint entre 1 heure et 6 heures du matin, sauf si, comme pour les enseignes, l'activité continue au-delà de 1 heure du matin, auquel cas l'éclairage peut être maintenu encore une heure après la fin de l'activité.

Dans les deux cas, des exceptions pourront être prévues par un règlement du Conseil d'État, notamment pour les établissements médicaux d'urgence, les services du feu et les lieux éminemment touristiques.

Cette loi prévoit une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2020, ce qui n'est manifestement pas envisageable et aurait dû être modifié avant son adoption. Elle entrera en réalité en vigueur au plus tôt le 29 janvier prochain, soit au terme du délai référendaire. ▲



# JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

## 2 COMBIEN DE TEMPS UN BAILLEUR PEUT-IL ATTENDRE ENTRE LA RÉCEPTION DE LA MISE EN DEMEURE ET L'ENVOI DE L'AVIS DE RÉSILIATION ?

Dans l'arrêt rendu par la Cour de justice le 6 septembre 2021 (ACJC/1102/2021), un bail est conclu en mai 2017 pour un appartement de 2 pièces à Genève. Le loyer a été fixé à CHF 475.95 par mois, charges comprises. Le 17 juillet 2019, la bailleuse a mis en demeure le locataire de lui verser la somme de CHF 3'428,30, correspondant aux loyers du mois d'août 2018 et de janvier à juillet 2019, dans un délai de trente jours dès réception du courrier, faute de quoi le bail serait résilié. Le locataire a reçu cette mise en demeure le 24 juillet 2019. Le 1<sup>er</sup> septembre 2019, le locataire a versé la somme de CHF 3'428,90, laquelle a été reçue par la bailleuse le 3 septembre 2019. Le 17 septembre 2019, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 novembre 2019 au motif que le versement était intervenu après l'échéance du délai comminatoire. Le locataire a contesté cette résiliation.

Le Tribunal des baux et loyers a jugé efficace et valable le congé notifié pour le 30 novembre 2019. Sur appel du locataire, la Cour de justice a rappelé que « le bailleur n'est pas tenu de résilier immédiatement le bail, sitôt le délai comminatoire expiré. Il n'est pas réputé avoir renoncé à donner le congé s'il attend quelque peu, en particulier s'il a une raison fondée d'attendre. Cela étant, le bailleur ne saurait trop attendre car une résiliation qui interviendrait de nombreux

mois après l'expiration du délai comminatoire peut paraître abusive ou contraire à la bonne foi dès lors que le locataire pourrait déduire de l'inaction du bailleur, une volonté de renoncer à la résiliation du contrat. » La Cour a précisé que le fait pour le bailleur d'accepter le paiement intervenu après l'échéance du délai comminatoire ne permettait pas de retenir, à lui seul, qu'il ait renoncé tacitement à la résiliation. La jurisprudence a considéré qu'une résiliation extraordinaire intervenue 21 jours après l'échéance du délai comminatoire et 18 jours après le paiement tardif de l'arriéré a été considérée comme à la limite de l'admissible. Une autre jurisprudence a admis qu'en l'absence de versement avant la résiliation, ladite résiliation a été considérée comme admissible 34 jours, ou même 38 jours, après l'échéance du délai comminatoire.

Dans le cas d'espèce, la mise en demeure a été réceptionnée le 24 juillet 2019 de sorte que le délai comminatoire est arrivé à échéance le 23 août 2019. Le paiement de l'arriéré est intervenu le 1<sup>er</sup> septembre 2019 et le bail a été résilié le 17 septembre 2019, soit 25 jours après l'échéance du délai comminatoire et 14 jours après la réception du paiement. La résiliation reste ainsi dans les limites posées par les jurisprudences rappelées ci-dessus même si la Cour de justice a considéré que le délai de réaction était à la limite de l'admissible au regard du paiement intervenu de l'arriéré. Le jugement du Tribunal des baux et loyers a dès lors été confirmé et le congé validé.

Cet arrêt nous permet de vous rappeler qu'il faut faire preuve de diligence après l'échéance d'un délai comminatoire pour procéder à la résiliation du bail de votre locataire. ▲



## 3 **LORSQUE LE CONTRAT PRÉVOIT QUE L'AVIS DE FIXATION DE LOYER A BIEN ÉTÉ REMIS AU LOCATAIRE ET QUE LE BAILLEUR PRODUIT UN AVIS EN BONNE ET DUE FORME, CELA SUFFIT-IL À ADMETTRE QUE LE LOCATAIRE A BIEN REÇU CET AVIS ?**

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 12 octobre 2021 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_592/2020), un contrat de bail est conclu le 26 août 2014 pour un studio à Rolle. Le loyer mensuel net s'élevait à CHF 850.–. Le contrat indiquait que « par la signature du présent bail, le preneur reconnaît avoir reçu la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. » La formule officielle en possession du locataire ne comportait qu'un recto signé par le bailleur alors que celle en possession du bailleur est une photocopie recto-verso d'une formule officielle sur laquelle ont été apposées les signatures des parties, le lieu et la date. Suite à un litige, le locataire a consulté un avocat qui lui a fait remarquer que l'avis de fixation de loyer en sa possession ne comportait pas la désignation des autorités compétentes.

Suite à une procédure en fixation judiciaire du loyer, le Tribunal des baux a donné raison au locataire et a considéré que l'avis de fixation du loyer était nul et fixé le loyer mensuel à CHF 400.– depuis le début du contrat. Le bailleur a formé appel de ce jugement et a obtenu gain de cause. En effet, la Cour civile vaudoise a considéré qu'au vu de la mention présente dans le contrat de bail et du fait que le bailleur a transmis l'original de l'avis de fixation, dûment signé par le locataire, et recto-verso, ce dernier avait valablement prouvé avoir remis l'avis de fixation de loyer.

Le locataire a recouru au Tribunal fédéral contre cet arrêt. Le Tribunal fédéral a rappelé qu'il appartenait au bailleur de prouver la remise de l'avis de fixation du loyer initial au locataire. Notre Haute cour a considéré qu'on ne saurait tirer de la jurisprudence (ATF 142 III 369) « que le bailleur serait présumé avoir notifié une formule officielle complète par le simple fait qu'il indique sur le contrat de bail que la formule officielle y est annexée. Cette jurisprudence ne fonde qu'une présomption en faveur du bailleur, en ce sens que la formule officielle a été mise dans l'enveloppe d'envoi reçue par le locataire, mais pas que celle-ci comporte un recto et un verso ou soit complète ». Le Tribunal fédéral a donc également considéré que la formule officielle remise était viciée et a fixé le loyer du studio à CHF 400.– par mois.

Nous déplorons cet arrêt, qui nous permet cependant de vous rappeler une fois encore qu'il est essentiel de remettre à votre locataire un avis de fixation du loyer original, signé par vos soins, lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, tout en le lui faisant contresigner pour une question de preuve. Il est recommandé de faire deux exemplaires originaux afin que chaque partie au contrat en conserve un. ▲



# Abalmmo ●

Plus qu'un simple logiciel  
de gestion immobilière



Linoléums, parquets, sols vinyle et PVC, stores à lamelles et vénitiens, rideaux...  
Conseil et grand choix de produits. Notre showroom est ouvert sur rendez-vous

**Faire confiance à Amstad Sols,  
c'est la garantie du détail pour chaque centimètre carré...**

**AMSTAD**  
  
**SOLS & PARQUETS**

Amstad Sols – Revêtements de sols – Rue Pictet de Bock 3  
1205 Genève – Tél.: 022 320 78 88 – info@amstad-sols.ch – www.amstad-sols.ch

**Depuis 1961**

## AGENDA 2022

17 janvier 2022	Module de formation juridique 1	PPE
31 janvier 2022	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
1 <sup>er</sup> février 2022	Immoénergie	Stratégie et planification énergétique
2 février 2022	Module de formation juridique 3	État des lieux
11 février 2022	Comptabilité immobilière	Session 1
22 février 2022	Séminaire immobilier	Courtage
25 mars 2022	Fiscalité immobilière I	Session 1
4 mars 2022	Fiscalité immobilière II	Session 1
7 mars 2022	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
21 mars 2022	Module de formation juridique 5	Loyer
24 mars 2022	Séminaire immobilier	Juridique I
28 mars 2022	Les Rendez-vous de la jurisprudence 2022	1 <sup>ère</sup> conférence
4 avril 2022	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée

Renseignements  
et inscriptions

[www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

## DES SÉANCES CGI GRATUITES POUR NOS MEMBRES



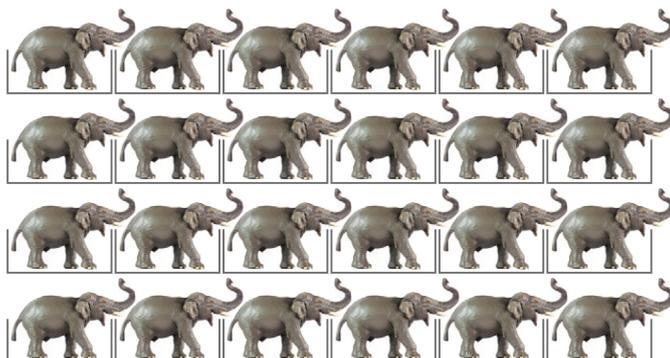
Rendez-vous en 2022 pour de nouvelles séances d'information gratuites autour de sujets pratiques et d'actualités liés à l'immobilier ou à la fiscalité. En 2021, nous avons fait un point fiscalité mais aussi traité des rénovations énergétiques et de leurs subventions, de la transmission de bien immobilier dans le cadre d'une succession ainsi que des autorisations de construire à déposer lors de certains travaux.

Les séances se dérouleront en ligne ou en présentiel selon les directives sanitaires en place au moment de l'événement.

Vous souhaitez être informés des dates et sujets de nos prochains webinaires ou séances ?

Envoyez-nous un email à [info@cgionline.ch](mailto:info@cgionline.ch) car votre adresse nous sera indispensable pour vous convier à ces manifestations.

## le stockage en grand



**BALESTRAFIC**

Espace garde-meubles

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

# Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

## Rejoignez la Chambre genevoise immobilière !

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

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

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

### Les sections de la CGI

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

### Cotisation spéciale pour les PPE

Pour rappel, il existe une cotisation spécialement destinée aux PPE :

**si tous les copropriétaires d'une PPE souhaitent adhérer à la CGI, ils peuvent le faire collectivement et bénéficieront d'un tarif préférentiel de CHF 40.– par copropriétaire.**

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

### Prestations offertes aux membres

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

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

\* pour des questions simples

### INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS :

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

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



# AVANTAGES MEMBRES

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

## RENOUVELLEMENT D'HYPOTHÈQUE

### DL MONEYPARK

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

#### L'accompagnement pour le renouvellement de votre hypothèque comprend :

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

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

## AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

### Belsol – mitterer SA

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

### Lachenal

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

### Line Office

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

### Amstad Sols

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

## BIEN-ÊTRE

### David Boisier, Feng-shui

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

## COMBUSTIBLES

### Bosson Combustibles SA

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

### Mazout Von Ballmoos & Cie

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

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, MEUBLES DE JARDINS

### Boccard Parcs et Jardins SA

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

## ÉLECTRICITÉ

### Soma électricité

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

## SERRURIER

### Almeida Clé

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

## ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

### Maxi Discount

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

## DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

### Lamy Expertise

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

# Vous êtes propriétaire?

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

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

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

Informations et inscriptions:

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) ou 022 715 02 00

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



## DEMANDE D'ADHÉSION À LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

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

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

**Commerce** Nombre d'employés: .....  **Membre de soutien** (CHF 150.- TTC/an)

Nom ..... Prénom ..... Raison sociale .....

Adresse .....

Case postale ..... NPA/Localité .....

Tél. .... Email .....

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

Adresse ..... NPA/Localité .....

Date ..... Signature .....

