

immoscope

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

— MAGAZINE 169 AVRIL 2022

Les bâtiments historiques de Genève

L'HÔTEL DES POSTES

LE POINT SUR
LES PERSPECTIVES
ÉCONOMIQUES

FISCALITÉ :
INTERVIEW DE
NATHALIE FONTANET



UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

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





Éditorial

Le Monde de demain

Comme le disait le nouveau chancelier allemand, Olaf Scholz lors d'une session du Bundestag, le monde de demain ne sera plus jamais comme avant, suite à l'invasion de l'Ukraine par la Russie, remettant en question tout l'équilibre géo-politique de l'Europe.

Qui aurait pu imaginer, il y a de cela quelques semaines encore, que la guerre s'inviterait aux portes de l'Europe ?

Malgré les drames humains que le peuple ukrainien devra affronter ces prochains mois, une Union sacrée européenne s'est dessinée en quelques jours et une solidarité sans précédent s'est mise en place afin de porter secours aux victimes civiles, tout en aidant le peuple ukrainien à se battre avec des armes plus adaptées.

Et si Poutine n'avait pas imaginé un tel soutien et une telle union sacrée de l'Europe envers l'Ukraine ?

Et si Poutine n'avait pas anticipé les désaccords internes qui commencent à émerger à l'intérieur de la Russie ?

Et si Poutine n'avait pas vu venir la stature de chef de guerre dont le président Volodymyr Zelensky s'est emparée à la surprise générale avec une force et une détermination qui inspirent le plus grand respect ?

Et si Poutine n'avait pas anticipé le patriotisme des Ukrainiens déterminés à défendre leur patrie au péril de leur vie ?

Et si Poutine n'avait pas imaginé la puissance des réseaux sociaux ?

Et si Poutine ne se relevait pas de cette stratégie militaire qui pourrait signifier la fin de son règne ?

Dans le même temps, de grands mouvements de solidarité se sont dessinés en Europe et dans le monde suite à la pandémie afin de venir en aide aux plus fragiles.

Le monde libre est en train de se redessiner, la jeunesse a commencé à poser avec fermeté et détermination les jalons du monde de demain. Même à Genève, où les clivages politiques gauche-droite et privé-public ont toujours entravés un développement harmonieux et réfléchi de notre cité, certaines initiatives ont pu voir le jour, rassemblant tous les grands partis politiques, les milieux immobiliers et l'Asloca, avec les accords VESTA et plus récemment les accords DOMOS, qui grâce à l'aide généreuse et altruiste d'une fondation sans laquelle Genève ne serait pas ce qu'elle est aujourd'hui, permettront de venir en aide aux locataires et d'éviter que leur bail ne soit résilié pour non-paiement de loyer.

Et si Poutine, dans sa folie délirante, avait – à l'insu de son plein gré – scellé à jamais les valeurs du monde de demain ?

NICOLAS GRANGE
Président

**Vous souhaitez
accueillir des
réfugiés ukrainiens ?**

**Tous les contacts
et démarches sur
[www.cgionline.ch/
actualites](http://www.cgionline.ch/actualites)**



sommaire

- 02** L'HÔTEL DES POSTES
- 06** PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES
- 09** PROJET DOMOS
- 10** PRÉSENCE À BERNE
- 14** RIVES DU LAC
- 16** INTERVIEW DE NATHALIE FONTANET
- 18** PROPRIÉTAIRES : COMMENT PROTÉGER SA FAMILLE ?
- 20** INSPIRATION BROCANTE
- 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

Les bâtiments historiques de Genève

L'HÔTEL DES POSTES DE LA RUE DU MONT-BLANC



Construit en 1892, l'Hôtel des postes de la rue du Mont-Blanc est emblématique du développement de la communication au sein d'un monde en pleine mutation, et en particulier à Genève où son essor s'illustre par la construction de trois édifices majeurs. Celui de la rue du Mont-Blanc mérite que l'on s'y arrête un peu plus pour admirer ce chef d'œuvre découlant de l'esprit de deux architectes qui ont fortement contribué au développement du paysage urbain genevois, à savoir John Camoletti et son frère Marc.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL

PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN ET DU MUSÉE DE LA COMMUNICATION, BERNE

Les premières liaisons postales officielles virent le jour dans le courant du XVII^e siècle. Elles relièrent les principales villes de Suisse (Genève, Vevey, Aarberg, Neuchâtel, Bâle, Zurich et Berne). Le courrier était acheminé à travers la Suisse le long de grands axes internationaux reliant le sud de l'Allemagne à la France méridionale. En 1675, le Bernois Beat Fischer se fit octroyer un droit exclusif d'acheminer du courrier officiel sur le territoire de son canton. Il trouva le moyen d'étendre une telle autorisation au fil des ans à d'autres cantons, puis à prolonger son réseau au-delà des frontières helvétiques.

Une centralisation progressive s'installe inéluctablement

L'invasion de la Suisse par les troupes napoléoniennes en 1798 coïncide avec une tentative avortée de regrouper le réseau de distribution de la poste. La création de la Poste fédérale en 1849 a comme conséquence d'unifier les services postaux jusqu'ici ordonnés à l'échelon privé ou cantonal. La foison d'entités a été ainsi unifiée au sein d'un organisme doté de larges compétences en matière de transport de voyageurs, d'acheminement du courrier, des colis et de la monnaie.

L'essor de ces services se traduit par la construction de bâtiments et la mise en place d'infrastructures indispensables à leur bonne marche. Les postes organisées au niveau cantonal ou sous forme d'entreprises privées perdent alors une bonne partie de leur autonomie au profit d'une entité centralisée dont la mission implique une harmonisation de ses procédures administratives. Un an plus tard, on voit apparaître les premiers timbres-postes valables désormais sur l'ensemble du territoire fédéral.

Élevée au rang de siège de l'administration postale genevoise

À Genève, l'administration postale se retrouve éclatée entre l'édifice de la place de Bel-Air, celui situé à la rue du Stand et celui du Mont-Blanc. Implantée sur un quadrilatère formé par la rue du Mont-Blanc, la rue de Berne, la rue Michel Roset et la rue Jean Pécola (patriote, héros et martyr de l'indépendance genevoise), c'est cette dernière bâtisse qui fut consacrée pendant longtemps à la charge de poste principale de Genève.

L'Hôtel des postes fut inauguré en 1892. La première étape de sa modernisation nécessita un investissement de 1'800'000 francs. La direction d'arrondissement de la Poste put enfin emménager dans le nouveau bâtiment de style néoclassique. Celui-ci a été construit là où avait été érigé auparavant un premier centre postal d'un seul étage qui n'avait duré que 30 ans.

Suivre les tendances architecturales de l'époque

Au premier étage, les spacieux et lumineux locaux accueillent tous les guichets auxquels on accède par un perron à double rampe. L'ancien vestibule de 50 mètres de longueur a été obturé aux deux extrémités par deux majestueuses portes sculptées dans des panneaux de chêne. Celles-ci sont encadrées par de belles colonnes et entablements d'ordre ionique.

La transformation du hall des guichets a coïncidé avec l'apparition de murs dotés d'un revêtement en marbre ainsi que d'élégantes portes en bronze. Enfin, l'abaissement des plafonds, qui sont désormais enduits d'un vernis blanc, apporte une clarté accrue bienvenue dans les locaux.

Pour faire face à l'essor galopant du trafic des communications, le bâtiment est entièrement rénové une nouvelle fois, entre 1907 et 1909, à partir des plans élaborés par le célèbre architecte Marc Camoletti. Il devient le siège de la première Direction des téléphones de Genève en 1921.

Un majestueux accès aux étages

Aujourd'hui, on accède au hall des guichets en franchissant l'un des deux escaliers extérieurs implantés aux extrémités du bâtiment. De là, on peut encore poursuivre son escalade en empruntant l'une des deux volées de marches des escaliers intérieurs qui s'élèvent en colimaçon aux deux extrémités du hall des guichets. Les anciennes rambardes en fer forgé qui protègent les personnes qui s'y lancent ont par chance été soigneusement préservées. On peut de cette manière accéder



© Musée de la communication

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

sans risque aux étages de l'édifice qui sont réservés à l'aménagement des bureaux administratifs. La vue plongeante dont on bénéficie depuis le haut des escaliers intérieurs est impressionnante.

Des transformations stratégiquement bienvenues

Le chantier majeur visant à améliorer et moderniser les structures du bâtiment de la Poste du Mont-Blanc coïncida avec le début de la Seconde Guerre mondiale. C'est en effet en 1939 que les travaux de transformation du rez-de-chaussée de l'édifice sont entrepris de manière approfondie. L'aspect extérieur n'est pas fortement touché, si ce n'est pour ce qui concerne l'entrée du public. Le perron auquel on accède depuis deux escaliers donnant sur la rue du Mont-Blanc permet d'avoir accès au premier étage.

Un nouveau hall des guichets fait son apparition, tout comme des ascenseurs, un transporteur aérien et un monte-charge qui allègent le transbordement des colis et un tapis roulant celui des lettres. Des faux-plafonds sont installés au rez-de-chaussée et au premier étage, en vue d'améliorer le rendement énergétique des installations de chauffage à l'intérieur des locaux.

L'ombre de la guerre plane sur les installations postales

Des modifications ont aussi été réalisées au sous-sol et des abris de défense aérienne y sont construits afin de protéger les installations et les employés des postes dont le travail s'avérait toujours plus déterminant dans le bon fonctionnement d'une administration et d'une économie en plein développement. À peine sortie de la Deuxième Guerre mondiale, l'importance stratégique de la communication met en évidence l'intérêt des communications et les risques qui planaient sur les infrastructures publiques et auxquels les habitants étaient confrontés en tant que victimes potentielles des bombardements par l'aviation des belligérants. C'est pour cette raison qu'il est décidé de construire un abri anti-aérien dans la cour du bâtiment.



L'excavation et l'aménagement de celle-ci s'effectuent en 1959. Pendant toute la durée de ce chantier, le chargement des véhicules électriques destinés à la distribution des lettres et colis est transféré de la cour vers le sous-sol du bâtiment.

Des besoins en constante progression

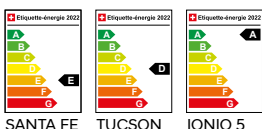
Au fil des ans, les activités postales, télégraphiques et téléphoniques de l'arrondissement de Genève (dont les activités s'étendaient jusqu'à Nyon) nécessiterent de trouver un surcroît d'espace dans ses différents édifices pour faire face à ses besoins grandissants. La demande s'avéra particulièrement aiguë à partir des années 1960, raison pour laquelle le bâtiment fit l'objet de transformations importantes. Cette tranche du chantier de modernisation engloba aussi la valorisation des espaces inexploités, tels que les combles, dans lesquelles on installa le Contrôle d'arrondissement ainsi que les salles d'instruction et de lecture.

Offre de printemps colorée.



Prime de commande
CHF 1'000.-*

HYUNDAI



PRIME DE COMMANDE CHEVALLEY pour véhicules et versions en commande sélectionnés (sans version IONIQ 5 First Edition) de CHF 1 000.-. Prix de vente nets recommandés sans engagement (TVA 7.7 % incluse). Exemples: III.: 1 IONIQ 5 Vertex 72.6 kWh (217 ch) (CHF 60 800.- moins PRIME DE COMMANDE CHEVALLEY CHF 1 000.-) CHF 59 800.- | 2 TUCSON 1.6 T-GDi (180 ch) 4x4 autom. Vertex* (CHF 48 000.- moins PRIME DE COMMANDE CHEVALLEY CHF 1000.-) CHF 47 000.- | 3 SANTA FE 1.6 T-GDi Hybrid (230 ch) 4x4 Vertex* (CHF 63 700.- moins PRIME DE COMMANDE CHEVALLEY CHF 1000.-) CHF 56 700.-. – Consommation mixte normalisée: 117.9 kWh/100 km | 2 7.2 l/100 km | 3 7.6 l/100 km. Émissions CO₂: 10 | 2163 | 3172 g/km. Cat. de rendement énergétique: A | D | E. Uniquement pour les contrats clients conclus entre le 1.3.2022 et le 30.4.2022 ou jusqu'à nouvel ordre | immatriculation: du 1.3.2022 au 20.5.2022. – Toutes les promotions sont financées conjointement par HYUNDAI SUISSE et par les partenaires officiels Hyundai participants. Non cumulable avec d'autres offres. – Plus d'informations: andré-chevalley.ch/promotion/offres-hyundai/ – III.: image emblématique. Hyundai décline toute responsabilité pour les éventuelles erreurs et omissions.

Venez découvrir nos offres attractives dans vos agences du Groupe Chevalley, votre partenaire officiel Hyundai!

GROUPE CHEVALLEY
VOTRE PARTENAIRE AUTOMOBILE

GRIMM CENTRE PETIT-LANCY
Avenue des Morgines 26 | 022 879 13 00

COLARUSSO CENTRE VERNIER
Chemin Delay 50 | 022 341 40 35

AUTOS CAROUGE AGENT DE SERVICE
Route de Saint-Julien 46 | 022 309 38 38



Un plongeon dans la modernité

Si, jusqu'à présent, les travaux d'entretien effectués sur l'Hôtel des postes se sont confinés à des interventions sur l'aspect structurel du bâtiment, ceux-ci se sont étendus au volet artistique. S'inspirant de la pratique dite du Kunst am Bau, un Fonds de décoration est instauré par la Ville de Genève pour stimuler le déploiement d'œuvres de qualité. L'artiste-peintre Felice Varini en profite pour y déployer son expression personnelle dans le cadre de cette initiative jusqu'au cœur même du hall d'entrée du bâtiment.

« DE L'EXTÉRIEUR, LES STATUES LUI APPORTAIENT UNE INDÉNIABLE MAGNIFICENCE, TOUT COMME LES COLONNES ET FRISES QUI SOUTIENNENT LA STRUCTURE DU BÂTIMENT. »

Cette étape fut aussi l'occasion d'en profiter pour démolir, pour des questions de sécurité, neuf des dix statues (taillées dans une molasse dont l'inconvénient était d'être trop friable et susceptible de chuter de leur socle) de 3,5 mètres de hauteur qui avaient été érigées sur le haut de la façade du bâtiment. Chacune de ces sculptures représentait l'un des pays fondateurs de l'Union postale universelle (à l'exception des États-Unis). À noter qu'aucun musée ou collectionneur sollicité pour reprendre ces statues n'acceptèrent de les recueillir, car leur réelle valeur artistique n'arrivait probablement pas à la hauteur de l'investissement que cela aurait nécessité pour les retirer. Elles disparurent une fois leur démantèlement parachevé.

La monumentalité à l'honneur

Quel que soit l'angle sous lequel on l'observe, on ne peut que saluer l'effet de modernité de l'Hôtel du Mont-Blanc. De l'extérieur, les statues lui apportaient une indéniable magnificence, tout comme les colonnes et frises qui soutiennent la structure du bâtiment. Celui-ci n'a pas perdu de son apparat en dépit des interventions que l'architecte Adolphe Guyonnet apporta dans les années 1930, au niveau du hall des guichets, au haut plafond voûté créé à l'origine par les frères Camoletti. Les modifications disparurent heureusement lors des grands travaux de rénovation lancés entre 1985 et 1992.

C'est dans le courant de l'année 1986 que l'Hôtel des postes est inscrit à l'inventaire des bâtiments de valeur historique.

Actuellement, il accueille aussi des locataires, tels que les bureaux de la police genevoise (au rez-de-chaussée) ainsi que pendant un certain temps, ceux de l'institut de formation Ifage, et de Genève Tourisme, qui apporte son soutien aux organismes ayant besoin d'un soutien logistique pour organiser des événements, conférences et séminaires au sein de la Cité de Calvin.

Dénommée « Hôtel des postes », cette œuvre picturale est la première de ses commandes d'art public. C'est en effet en 1991 que Felice Varini décroche le concours de la Ville pour son œuvre consistant à décorer d'une ligne jaune le plafond et les parois du hall des guichets de l'Hôtel des postes. Elle attire encore aujourd'hui le regard interloqué des Genevois par sa simplicité et la finesse de son trait au cœur du grand hall de l'édifice. ▲

QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES SERVICE APRÈS-VENTE TOUTES MARQUES



STIHL

KÄRCHER

SABO



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

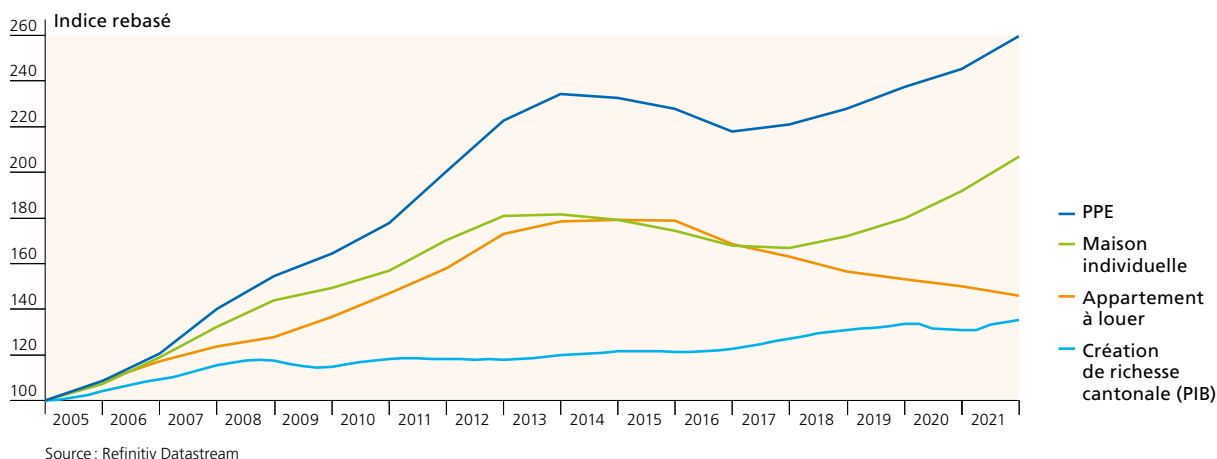
L'ATTRACTIVITÉ,
GARANT DE LA STABILITÉ

Le contexte géopolitique et économique volatil dans lequel nous évoluons depuis le 24 février dernier est effarant et nous positionne en situation de forte incertitude. Les cassandres nous plongent déjà dans les abîmes de la récession, notamment sous la pression des prix des matières premières, en particulier du pétrole et du gaz, touchant en première instance les locataires et propriétaires en période hivernale. Quant aux futurs propriétaires et entrepreneurs, aux prises avec des coûts de matériaux qui s'emballent, leurs projets pourraient être reportés. Le pouvoir d'achat et d'investissement s'érode. Est-on réellement en train de sonner le glas du cycle résidentiel installé à Genève depuis plusieurs décennies ? Le point avec Valérie Lemaigre, Économiste en chef et cheffe de l'Investment Office à la Banque cantonale de Genève.

Cet environnement engendre un excès de volatilité sur tous les actifs financiers et sur les valeurs des biens immobiliers renchérís, en particulier dans le résidentiel, après la crise pandémique. En effet, cette dernière a été l'occasion de recalibrer la demande de logements en faveur de plus d'espace aux alentours des villes principales de Suisse. L'envolée des prix résidentiels n'a dès lors pas touché tous les segments, ni toutes les régions. La villa individuelle aux pourtours des grands centres urbains a été privilégiée, ainsi que les PPE de plus de 4 pièces. Les autres biens, dont ceux destinés au rendement ont temporairement été moins recherchés par le particulier qui détient, rappelons-le, près de la moitié des objets en location. Face à l'inflation des actifs immobiliers et des matériaux, faut-il ainsi craindre pour l'avenir de la pierre genevoise ?

Revenons alors sur les principaux contributeurs de ce cycle ininterrompu, susceptible de survivre à la crise qui nous touche ; parmi eux, la résilience financière des acteurs privés, dont l'épargne du particulier accumulée et la profitabilité des entreprises qui entretient la poursuite des investissements et des innovations. De la transition (climatique, digitale et démographique) accélérée par la crise pandémique, à la recherche d'indépendance (énergétique, technologique et de santé, voire alimentaire), le pas est franchi, poussé par l'incertitude géopolitique. Le cycle de rénovation et de construction de bâtiments à haut potentiel énergétique durable doit

Genève : prix de l'immobilier résidentiel

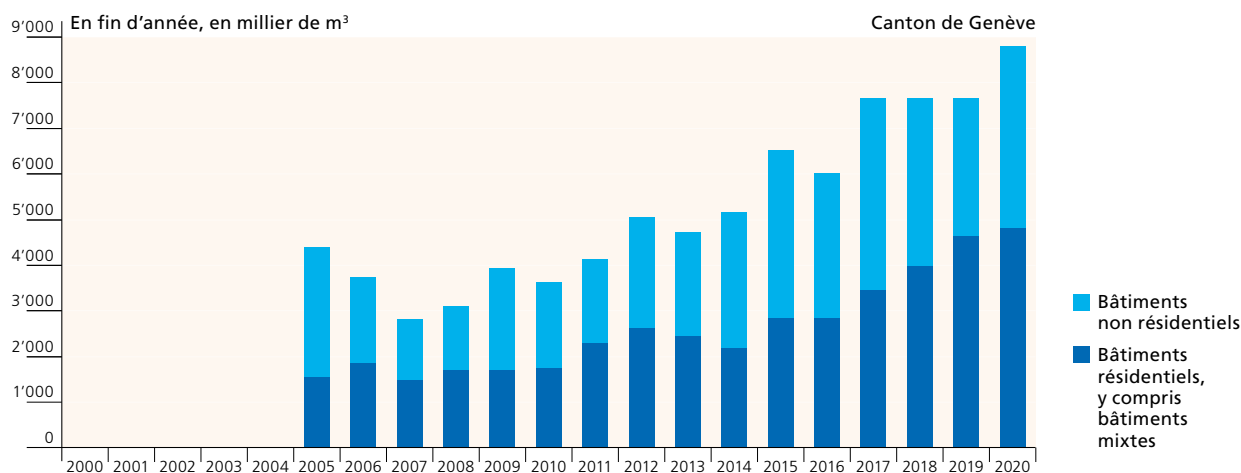


s'intensifier. Avant les événements en Ukraine, l'immobilier résidentiel à Genève, certes bénéficiait d'un rythme de construction de nouveaux logements très élevé, selon les standards précédents, mais encore insuffisants pour permettre au taux de vacance (à 0.5%) de se redresser. Par ailleurs, besoin d'espace, télétravail et nouveaux ménages alimentent dans le canton une demande encore soutenue. Le taux de propriétaires ne dépasse pas les 20%, bien en-deçà des ratios suisses (proches de 40%) ou étrangers.



Revenons alors sur les standards d'évaluation des prix. En progression beaucoup plus rapide que les revenus d'activité, l'inflation immobilière des prix inquiète régulièrement. Bien entendu, elle comporte des risques, dont la destruction de valeur, mais cette dernière n'est pas automatique. Plusieurs facteurs peuvent interrompre la cherté immobilière s'ils se synchronisent. Première hypothèse, l'offre est excédentaire face à une demande en repli. Ce déséquilibre enclenche la chute des prix. Taux de vacance au plus bas, solde migratoire, stabilité et qualité de vie du canton repoussent cette hypothèse, notamment dans le contexte actuel d'incertitude. Par ailleurs, les premiers signes de baisse des prix ramèneraient une nouvelle demande d'acquéreurs trop longtemps écartés du marché, et rajeuniraient probablement la moyenne d'âge de l'accès à la propriété, proche de 50 ans actuellement. Seconde hypothèse, le taux de chômage s'envole, suite à une crise récessionniste majeure. Les cassandres, défenseurs de la récession imminente, valident cette hypothèse que même la pandémie récente n'a pourtant pas activée. Troisième hypo-

Volume des bâtiments neufs en construction depuis 2005



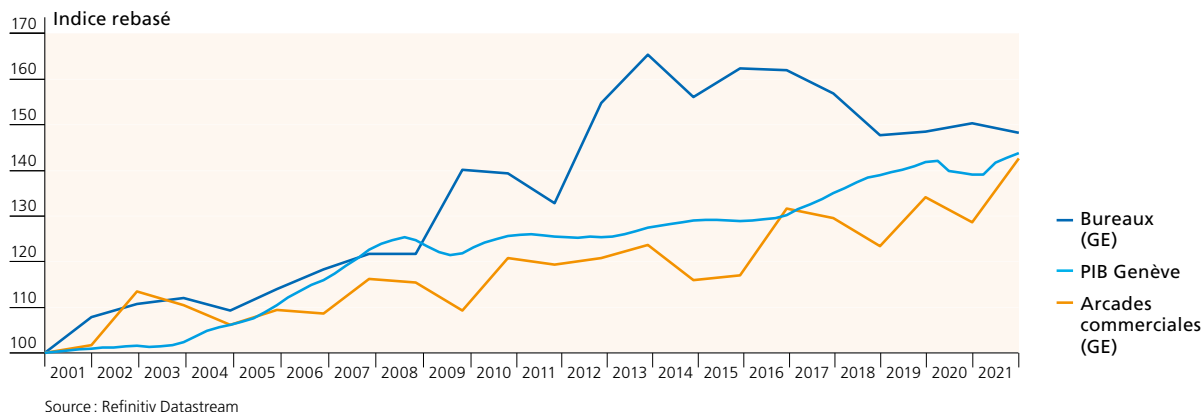
Par ailleurs, la croissance économique, l'activité des entreprises et leurs investissements, notamment par la création de nouveaux emplois, continuent de soutenir le bassin d'activité renforçant l'attractivité du canton. Indépendamment des mouvements d'immigration que génère le conflit en Ukraine, le solde migratoire en Suisse et à Genève a progressé en 2021 et alimente une nouvelle demande.

Un taux de chômage genevois en baisse à 4.4%, une confortable progression de la masse salariale en 2021 de 5.8%, et l'épargne des Suisses (19% du revenu disponible en 2021 après 23% en 2020), sont autant d'atouts à la résidence à Genève.

thèse, les taux d'intérêt s'envolent et alourdissent le service de la dette hypothécaire des particuliers endettés, alors même que le système fiscal est un facteur incitatif à ce type de financement.

Certes, l'envolée des prix et les difficultés d'approvisionnement de matières premières peuvent alimenter cette hypothèse, les spéculations allant bon train sur la hausse rapide des taux d'intérêt, notamment à l'initiative des banques centrales. Or, ces dernières ont en effet le mandat de la stabilité des prix, mais principalement des prix domestiques, leur impact pour limiter les pressions sur les prix des matières premières étrangères étant vain. On imagine volontiers qu'un resserrement des taux de la Banque nationale suisse ne pourrait

Genève : prix immobiliers, bureaux et arcades



interrompre l'envolée des prix de l'énergie, tant du pétrole que du gaz russes, ou encore des prix de l'aluminium ou des métaux utiles à la transition climatique. Seule la force du franc est capable d'absorber une partie des pressions sur les prix à l'international. La persistance des taux d'intérêt dans des territoires historiquement faibles répond donc à d'autres facteurs plus structurels, que les banques centrales ne maîtrisent pas. Démographie et excès d'épargne maintiennent les taux d'intérêt dans des territoires propices à l'endettement et au service de la dette à coût limité; un contexte dans lequel la plupart des pays occidentaux sont installés, source de renchérissement des actifs mobiliers et immobiliers. Difficile dès lors de donner les contours de la rupture du marché immobilier genevois même s'il faut évoquer les sources de tensions de part et d'autre, associées à certains sous-segments.

« LE TAUX DE PROPRIÉTAIRES NE DÉPASSE PAS LES 20%, BIEN EN-DEÇÀ DES RATIOS SUISSES (PROCHES DE 40%) OU ÉTRANGERS. »

Que dire enfin de l'immobilier commercial, bureaux et surfaces de travail? Nombre d'enquêtes s'interrogent sur l'avenir de ces surfaces confrontées aux transitions climatique, digitale et démographique. Certes à Genève, les surfaces vacantes, en particulier, pour les immeubles de bureaux, sont inquiétantes. Pourtant, sur les deux dernières décennies, la progression des prix sur le canton n'a pas été exceptionnelle. La modération observée sur les prix des bureaux depuis 2015 repositionne l'inflation des prix en ligne avec les revenus issus d'activité (croissance du PIB), standards d'évaluation des prix. Quant aux effets des transitions sur le volume d'offre, difficile de tirer des traits rectilignes sans balancer différents arguments basés sur l'évolution du comportement individuel et collectif face au travail. S'agissant des activités soutenues par les transitions et les investissements publics et privés (éducation, santé, conseils et R&D, logistique), elles nécessitent une expansion des surfaces de travail. La reconversion doit dès lors être privilégiée dans le contexte de l'évolution spécialisée de nos centres économiques.

Le contexte actuel d'incertitudes n'est pas de nature à rassurer. Pourtant, le retour à l'analyse décortiquée des facteurs déterminants de l'immobilier genevois ne permet pas de valider les hypothèses de la rupture immobilière. Prudence, sélection et expertise sont garants de sa stabilité. ▲



Nous remercions Valérie Lemaigre d'avoir traduit dans cet article son intervention donnée dans le cadre du séminaire courtage CGI Conseils de février 2022.

Retrouvez toutes les formations sur www.cgiconseils.ch/formations

RAPIDSec
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 RAPIDSec.

Le système **RAPIDSec** 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 **RAPIDSec** 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 Zurich (EPFZ) et son fonctionnement a été prouvé.

DE NOMBREUSES INSTALLATIONS EN SUISSE ROMANDE FONCTIONNENT À SATISFACTION!

RAPIDSec

Av. des Boveresses 54 CH-1010 Lausanne 021/652 91 85
info@rapidsec-suisse.ch www.rapidsec-suisse.ch

PROJET DOMOS

UN DISPOSITIF PRÉVENTIF POUR ÉVITER LES RETARDS DE PAIEMENT

Tirant les enseignements de la pandémie, pendant laquelle de nombreuses personnes ont connu d'importantes baisses ou variations de revenu, le Canton, en collaboration avec la CGI notamment, a mis sur pied le projet Domos.



Bénédicte Guillot

Celui-ci prévoit l'octroi rapide d'une aide financière en faveur des locataires rencontrant des difficultés financières passagères et qui ne touchent pas de prestations sociales, afin qu'ils puissent s'acquitter de leur loyer et éviter la résiliation de leur bail.

Un partenariat qui se poursuit

Dans la lignée des accords interinstitutionnels noués depuis le début de la pandémie, le département du territoire, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'Hospice général ont à nouveau répondu présents à l'appel du département de la cohésion sociale.

Un dispositif préventif

Prévu pour une première période pilote de deux ans à partir du 1^{er} juin prochain, le projet Domos prévoit une intervention en amont dans la prise en charge des frais de loyer en faveur des habitantes et habitants connaissant des baisses de revenu temporaires et ne disposant pas de prestations sociales.

En cas de mise en demeure pour non-paiement de son loyer, toute personne détentrice d'un bail d'habitation la liant à une entité membre de l'USPI Genève ou de la CGI se voit

proposer d'être mise en relation avec l'Unité logement de l'Hospice général. Celle-ci évalue alors rapidement si un soutien financier ponctuel – sous forme d'un don provenant d'une fondation privée – peut être octroyé pour le paiement du loyer dû (et éventuellement de loyers supplémentaires), en fonction de la situation financière de la requérante ou du requérant. Par son fonctionnement, Domos garantit, un versement du loyer dans un court délai, en cas d'éligibilité. Cela permet d'éviter des procédures liées à une résiliation de bail.

Une solution gagnant-gagnant

Pour les locataires du canton, cette solution offre non seulement l'avantage du maintien du logement, mais également la possibilité de détecter les situations à risque, lors de l'évaluation faite par l'Hospice général.

Pour les propriétaires, Domos constitue un outil favorisant la stabilisation de la situation financière des locataires et, partant, un règlement du loyer dans les délais légaux. De même, ce partenariat interinstitutionnel a vocation à diminuer les coûts administratifs, financiers et temporels inhérents à des procédures plus lourdes telles qu'une expulsion.

Pour Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI, « ce dispositif est innovant et bienvenu car son caractère préventif évite une éventuelle accumulation de retards de paiements de loyers, qui rend ensuite les choses très difficiles à rattraper. Au contraire, ici, le bailleur sera rassuré et le locataire trouvera une aide professionnelle auprès de l'Hospice général de sorte que toutes les chances sont mises de son côté pour que le bail soit maintenu. »

Un comité de pilotage regroupant les partenaires sera chargé du pilotage stratégique et de l'évaluation finale du projet. Le détail de la mise en place du dispositif sera mis en ligne sur www.cgionline.ch d'ici le 1^{er} juin. ▲



Acquisition | Construction | Rénovation

Prêt hypothécaire: une décision réfléchie
Offre exclusive
 Économisez deux ans sur votre taux

**BCGE**

votre architecte financier

Exemple: pour un prêt d'une durée de 8 ans bénéficiez du taux à 6 ans. Offre valable jusqu'au 15 juin 2022, sous réserve d'acceptation de votre dossier. Voir conditions de l'offre en agence.

058 211 21 00

PRÉSENCE À BERNE

UNE ÉTAPE IMPORTANTE POUR OBTENIR UN EXTRAIT PERTINENT DU REGISTRE DES POURSUITES

Au cours des dernières années, le Parlement s'est penché sur diverses interventions concernant l'extrait du registre des poursuites, mais aucune solution n'a été apportée à la problématique à ce jour.



Anne Hiltbold

Aujourd'hui, un extrait du registre des poursuites ne donne des informations que sur les poursuites dans un arrondissement de poursuite ou d'un canton (Genève ne constitue qu'un seul arrondissement). Si une personne déménage et change d'arrondissement de poursuite, les poursuites existantes ne sont pas transférées. Au lieu de cela, un extrait du registre des poursuites vierge est établi dans le nouvel arrondissement de poursuite, ce qui dissimule la solvabilité insuffisante, cas échéant. De nombreuses personnes l'ignorent et font confiance à l'extrait officiel, se croyant ainsi en sécurité. Le problème serait pourtant si simple à résoudre : comme pour le registre des armes par exemple, il devrait être possible qu'un extrait du registre des poursuites mentionne toutes les poursuites en Suisse.

L'extrait du registre des poursuites joue un rôle important dans la vie de tous les jours, car il doit permettre de vérifier facilement la solvabilité de son cocontractant. On pense par exemple aux commandes passées à des artisans, aux contrats de fournisseurs, mais aussi aux candidatures pour des emplois et bien sûr à la conclusion de contrats de bail. Un extrait du registre des poursuites est généralement la seule possibilité d'obtenir des renseignements sur la solvabilité d'un partenaire contractuel potentiel. Pour les bailleurs en particulier, une vérification minutieuse de la solvabilité du locataire permet de minimiser les risques (notamment en cas de défaut de paiement ou de dégâts de la chose louée).

**« L'EXTRAIT DU REGISTRE
DES POURSUITES JOUE UN RÔLE
IMPORTANT DANS LA VIE DE TOUS LES
JOURS, CAR IL DOIT PERMETTRE DE
VÉRIFIER FACILEMENT LA SOLVABILITÉ
DE SON COCONTRACTANT. »**

La motion « Introduire un extrait complet à l'échelle nationale du registre des poursuites (19.4338) » demande au Conseil fédéral de créer des règles pour que, lors du déménagement d'une personne physique, les anciennes données du registre des poursuites soient reprises au nouveau lieu d'enregistrement. En cas de divergence entre le lieu d'enregistrement selon le droit du domicile et le domicile effectif (lieu de poursuite), l'office des poursuites compétent pour le lieu de poursuite doit reprendre les données du registre des poursuites disponibles à l'office du lieu d'enregistrement selon le droit du domicile.

La motion a été massivement adoptée lors de son examen par le Conseil national à la session d'automne 2021. Pour les propriétaires immobiliers, un tel transfert des poursuites conduirait à une plus grande fiabilité des extraits du registre des poursuites et, donc, à une meilleure protection. Il nous reste désormais à espérer que le Conseil des États prenne la même décision. ▲

NBVI – EXPERTISE IMMOBILIÈRE

AIDE À LA DÉCISION

Vous souhaitez connaître la valeur d'un bien immobilier dans le cadre d'une vente, d'un achat, d'une succession ou de la gestion de votre patrimoine ? En tant que structure indépendante, NBVI Sàrl intervient en toute objectivité et délivre un rapport d'expertise détaillé – et non un simple avis de valeur. En mandatant ces experts immobiliers, vous disposerez d'une analyse complète de votre bien ou de votre projet de développement, accompagnée de pistes de réflexion selon la nature du mandat. Aspects constructifs et financiers, droits et obligations urbanistiques, potentiel de valorisation font partie de l'analyse fournie par NBVI.



VÉRONIQUE STEIN

NBVI Sàrl est une société d'expertise immobilière active essentiellement dans le canton de Genève, où elle est établie. Ses valeurs fondamentales sont la neutralité et l'indépendance ; NBVI n'exerce aucune activité transactionnelle, évitant ainsi tout conflit d'intérêt. Pour ce résultat sans faille, deux professionnels ont réuni leurs forces : Lucien Barrillier, économiste, expert en estimations immobilières avec brevet fédéral, traite des aspects financiers (évaluations DCF, plans financiers OCLPF, etc.) ; quant à Stéphane Nydegger, architecte, titulaire d'un MAS en énergie et développement durable dans l'environnement bâti, il porte son regard avisé sur les questions de droits à bâtir et la technique de construction. Ensemble, ils offrent une synergie optimale au service des propriétaires, actuels et futurs, d'immeubles et de patrimoines immobiliers, ainsi qu'aux professionnels de l'immobilier.

Développer les potentialités d'un projet

« Nous œuvrons dans le strict respect des règles établies par les associations professionnelles, notamment de la Chambre suisse des experts en estimations immobilières (CEI), de l'Association suisse des estimateurs d'immeubles (SIV), du Collège suisse des experts architectes (CSEA) et en conformité avec les Swiss Valuation Standards », précise Lucien Barrillier. Le rapport d'expertise comporte une analyse de différents paramètres, afin de déterminer la valeur la plus adéquate pour le bien immobilier concerné, le plus souvent sa valeur vénale (marchande). Des pistes de réflexion en découlent. Quelles sont les mesures à prendre pour maintenir la valeur d'un immeuble ? Que faut-il entreprendre pour améliorer sa rentabilité ? Une surélévation ou une extension est-elle envisageable ?

NBVI propose des prestations d'expertise pour tout type d'actif immobilier sous l'angle à la fois économique, technique, juridique et financier. Cela concerne les maisons individuelles et les PPE, les immeubles de rendement (habitations, espaces commerciaux, administratifs, industriels, etc.), les terrains et tous les droits réels à charge ou au profit d'un immeuble et influençant sa valeur, par exemple une servitude de vue ou de non-construction. La société peut également être amenée à définir la valeur d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP), enjeu important à Genève, en particulier pour la mise en œuvre des grands projets de développement, comme l'aménagement du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV).

Cette société d'expertise se démarque par sa connaissance approfondie du tissu local, un atout de taille dans le contexte genevois, marqué par la multiplication et l'évolution rapide des politiques urbanistiques et des oppositions de plus en plus fréquentes à celles-ci. « Il est essentiel de tenir compte des secteurs environnants et d'un ensemble d'aspects contextuels susceptibles de péjorer ou d'augmenter la valeur du bien en question », précise Stéphane Nydegger. Par ailleurs, la société NBVI se distingue par sa sensibilité au développement durable. Cette dimension est pleinement intégrée dans les modèles d'évaluation, qu'il s'agisse des questions énergétiques pour une maison individuelle ou des critères ESG d'un immeuble.

En recourant à NBVI, vous obtiendrez une expertise complète qui servira au mieux vos intérêts et vous aidera à faire des choix en toute connaissance de cause ! ▲

www.nbvi.ch

KIVABIEN

VOTRE STORE, LA QUALITÉ AU JUSTE PRIX



En cette période post-Covid, de nombreux produits continuent à souffrir de problèmes d'approvisionnement. C'est le cas des fournitures de stores, parfois difficiles à se procurer. Avec les beaux jours, ne tardez pas ! Contactez Kivabien: l'entreprise basée à Satigny propose une belle gamme de stores standards, aux dimensions les plus courantes. En stock, ces modèles sont disponibles immédiatement, à des prix défiant toute concurrence, sans jamais lésiner sur la qualité. Les offres sont valables jusqu'au 30 avril 2022, avec une économie pouvant aller jusqu'à 50% par rapport à un store sur mesure.

CARLA ANGYAL

Vous souhaitez équiper ou remplacer le store extérieur de votre terrasse pour profiter au mieux des belles journées, tout en étant protégé du soleil, de la pluie ou des regards indiscrets ? Rien de plus simple. Prenez les mesures vous-mêmes ou faites venir un professionnel de Kivabien qui se fera un plaisir de vous conseiller. Des modèles standards avec une sélection de coloris vous attendent, à des prix très intéressants. Les promotions concernent aussi bien des stores « coffre » que des stores classiques à bras articulés. Les produits sont vendus quasiment à moitié prix, et même si on ajoute l'installation (dès CHF 300.-), le budget alloué à votre équipement restera tout à fait raisonnable. Un bon plan sans soucis.

Créez votre store sur mesure

Si vous ne trouvez pas votre bonheur parmi les produits standard de Kivabien, ce dernier vous propose des stores sur mesure, avec une promo de -20%. Plus de 300 coloris de toiles et 8 coloris d'armature sont disponibles, s'adaptant

tant aussi bien aux terrasses qu'aux balcons. Les stores de toitures, de vérandas ou de pergolas bénéficient de la même promotion de -20%. C'est également le cas d'une sélection de stores d'intérieur, qu'ils soient à rouleaux ou à lamelles, en textiles plissés ou à enrouleur ; vous trouverez aussi de jolis panneaux japonais ou des rideaux vénitiens en bois, ainsi que des moustiquaires conçues pour fenêtres ou portes. La toile de votre store est usée et vous devez la remplacer, mais l'armature est encore en bon état ? Vous bénéficierez alors d'une offre spéciale à CHF 47.- le m².

Forte d'une longue expérience dans le domaine des stores, l'équipe de Kivabien est à même de trouver la meilleure solution pour chaque demande. Le client a la possibilité de choisir uniquement la fourniture ou de recourir aux services de l'entreprise, qui vont du conseil à la pose du matériel. En cas de problème ultérieur (les stores ont une garantie de cinq ans), l'entreprise vole à votre secours. Ces professionnels storistes se déplacent dans le canton de Genève et sur la Côte ; ils travaillent pour des particuliers, des régies immobilières et des collectivités publiques.

Pour votre commande, vous pouvez désormais passer directement par le site Internet de la société (www.kivabien.ch). Vous y découvrirez le large choix de produits, tous de provenance européenne, déclinés en une variété de modèles, matières et couleurs. Et très vite, votre terrasse ou votre balcon seront ennoblis d'une nouvelle parure, conférant une atmosphère particulière à l'ensemble de votre logis. Kivabien, une entreprise locale qui porte bien son nom ! ▲

Kivabien SA

5, route des Moulières – 1242 Satigny

Tél: 022 930 82 61

Mail: info@kivabien.ch

Retrouvez toutes les offres sous:

www.kivabien.ch

Hypothèque? DL MoneyPark.

www.d-l.ch

Taux actuel
à 10 ans dès
1,35%

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

MoneyPark est le plus grand expert hypothécaire indépendant de Suisse, comptant 25 agences et plus de 150 partenaires financiers. Nos spécialistes proposent les solutions en financement immobilier les plus abouties sur le marché helvétique.

Le renouvellement de votre hypothèque est une opération aussi stratégique que le financement initial de votre bien.

Plutôt que de simplement renouveler auprès de votre établissement financier actuel, profitez-en pour optimiser l'ensemble de votre situation.

Notre offre renouvellement comprend:

- Analyse de votre situation
- Elaboration d'une stratégie adaptée (augmentation/diminution du prêt, prévoyance, travaux, fiscalité, rachats LPP, etc.)
- Recherche de la meilleure offre sur le marché
- Suivi de l'évolution de la valeur de votre bien

1^{er} entretien sans frais et sans engagement

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

RIVES DU LAC: LE VIEUX SERPENT DE MER



Christophe Aumeunier

Nous nous opposons à un projet de loi qui, à notre avis, porterait une très grave atteinte à la nature et à la biodiversité mais aussi à la garantie de la propriété foncière.

Le projet de loi 13024 énonce des buts de protection de la physionomie des rives du lac et des cours d'eau et la volonté d'assurer un libre accès au public des rives. Les moyens qu'il se propose de mettre en œuvre pour y parvenir passent par l'élaboration des plans d'aménagement des rives dans un délai de 5 ans contenant les éléments suivants: un tracé comportant une interdiction de construire; un chemin de rive d'au moins 2 mètres de large; un maintien des rives proche d'un état naturel; des mesures permettant d'assurer une continuité du chemin de rive. Ces dispositions seraient susceptibles d'être mises en œuvre, à rigueur de texte, par l'usage de l'expropriation. Des dispositions transitoires prévoient que jusqu'à l'existence de plans d'aménagement des rives – dans un délai 5 ans – une interdiction de bâtir à moins de 50 mètres des rives serait promulguée dès l'entrée en vigueur de la loi.

Le champ d'application de ces dispositions concerne l'ensemble des rives du lac et des cours d'eau genevois.

Méconnaissance du droit fédéral

Les auteurs du projet de loi indiquent que l'art. 3 al. 2, let. c, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) permettrait un libre accès aux rives aussi bien du lac que des cours d'eau. Cette interprétation est erronée. L'Office fédéral du développement territorial a émis un avis de droit le 14 février 2008 par lequel il indique notamment qu'« il ne peut en aucun cas en découler un droit à l'accès aux rives directement applicable ». Ainsi, il ressort de cet avis de droit que l'ensemble de la législation fédérale ne contient aucune disposition permettant un libre accès aux rives. Cet état de fait ne semble pas devoir changer. À la mi-février, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national a refusé l'entrée en matière d'une initiative fédérale qui souhaitait faciliter l'accès aux rives des lacs suisses.

**« NOTRE ASSOCIATION
PENSE QUE LES CONDITIONS
D'UNE EXPROPRIATION
NE SONT PAS RÉUNIES. »**

Interprétation de la Constitution genevoise contestée

L'art. 166 de la Constitution genevoise comporte un texte extrêmement proche de l'art. 3 al. 2, let. c de la LAT de sorte que la CGI, contrairement aux auteurs du projet de loi, est convaincue que ce texte a une portée tout à fait similaire à la législation fédérale. Ainsi, il faut convenir qu'il y a une incitation à permettre un accès aux rives, mais que l'on ne saurait, en aucun cas, en inférer un droit à un accès continu et directement applicable.





Retrouvez notre prise de position
en ligne sur

www.cgionline.ch/actualites
ou scannez le QR code
pour y accéder directement

Erreur relative à la délimitation du domaine public

Les auteurs du projet de loi semblent partir du point de vue selon lequel il serait possible de créer, sur le domaine public, un chemin de rive d'au moins 2 mètres de large. Cette vision méconnaît la limite du domaine public genevois proche des rives, puisque ce qui détermine cette limite du domaine public à Genève, est la ligne médiane entre les eaux basses et les eaux hautes. Dès lors, il n'y a pas de place pour un domaine public à Genève qui soit au sec.

Graves atteintes au droit de la propriété

L'art. 26 de la Constitution fédérale érige la propriété privée en un droit constitutionnel. Il résulte de ce qui précède que l'on ne peut porter une atteinte grave au droit de la propriété que si l'on dispose :

- d'une base légale ;
- d'un intérêt public prépondérant ;
- du respect de la proportionnalité.

S'agissant de ces conditions :

- le présent projet de loi souhaite créer une base légale qui permet d'obtenir une servitude de passage et une zone d'interdiction de bâtir ;
- en l'espèce, l'intérêt public d'un accès libre ininterrompu à la rive n'est pas prépondérant sur l'intérêt privé des propriétaires qui ont acquis les parcelles concernées. Cet intérêt privé est, aux yeux de la Chambre genevoise immobilière, supérieur à l'intérêt public. Il en est de même pour l'extension des zones d'interdiction de bâtir (possiblement portées à 50 mètres des rives). Cette seule condition n'étant pas réalisée, l'on ne peut pas imposer aux propriétaires privés une servitude de passage ou des interdictions supplémentaire de bâtir. L'absence d'intérêt public prépondérant ne devrait ainsi pas permettre la mise en œuvre d'une expropriation.

Si nous n'étions pas suivis sur ce point, il faut encore relever qu' :

- une telle atteinte grave au droit de la propriété ne respecterait pas le principe de la proportionnalité. En effet, nous avons montré qu'il existe 40 points d'accès aux rives et 29 plages dans le canton de Genève, ce qui garantit un accès suffisant et proportionné aux rives.

Milliards d'indemnisation à la charge de l'État ?

Notre association pense que les conditions d'une expropriation ne sont pas réunies. Si nous devons avoir tort sur ce point, il s'agit toutefois d'alerter sur la portée économique d'une intention d'exproprier : il s'agirait, pour le lac et les cours d'eau, de milliards qui sont en jeu.

Conclusions

Les dispositions contenues dans le projet de loi sont, selon nous, contraires au droit supérieur. Elles impliquent des atteintes très graves à la propriété foncière sans que celles-ci puissent justifier une expropriation.

La réalisation de chemins de rive le long des rives du lac et des cours d'eau genevois est techniquement irréalisable sans porter une atteinte massive à la protection de la nature. Les conditions d'expropriation des propriétaires privés n'étant au surplus pas réunies, la réalisation d'un chemin de rive ou l'extension de zones d'interdiction de bâtir sont irréalisables. Quand bien même, l'État de Genève serait dans l'impossibilité de financer ces expropriations massives.

Au vu de ce qui précède, nous avons recommandé à la députation de ne pas entrer en matière et ce à l'occasion de notre audition du 23 février 2022 par devant la commission de l'aménagement. ▲

INTERVIEW FISCALITÉ

NATHALIE FONTANET : « LES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS MÉRITENT UNE BOUFFÉE D'AIR FISCALE »

Traitement fiscal des dépenses à caractère écologique, baisse de l'impôt sur la fortune dans le cadre de la réévaluation du parc immobilier ou encore remise en question de l'impôt sur la valeur locative: les questions concernant la fiscalité des propriétaires immobiliers ne manquent pas. Si elles font peser certains risques, elles représentent aussi l'occasion de faire évoluer la législation et la pratique pour mieux tenir compte du contexte actuel.



Bénédicte Guillot

Tout d'horizon des dernières avancées et des dossiers en cours avec Nathalie Fontanet, conseillère d'État en charge du département des finances et des ressources humaines.

Madame Fontanet, la fiscalité immobilière est-elle un enjeu pour votre département ?

Oui effectivement, la fiscalité immobilière est un dossier important pour mon département. Genève compte encore trop peu de propriétaires par rapport aux autres cantons.

Les transactions immobilières ont atteint un nombre sans précédent dans le canton en 2021 et généré des revenus très importants. Ceci confirme combien les biens immobiliers sont recherchés.

Par ailleurs, la stratégie énergétique soutenue par le canton a été une opportunité me permettant d'adapter la fiscalité immobilière afin d'encourager les efforts pour réduire la consommation d'énergie.

En quoi consiste cette adaptation ?

L'administration fiscale cantonale a revu sa pratique afin de favoriser les dépenses à caractère écologique pour les contribuables propriétaires de leur logement. Certaines dépenses visant à économiser l'énergie ne seront plus qualifiées d'investissements, mais de frais d'entretien. Ainsi, la valeur fiscale du bien immobilier ne sera pas augmentée dans ces cas, n'entraînant par conséquent aucune hausse de l'impôt sur la fortune.

Ces dépenses comprennent par exemple le remplacement d'une chaudière ancienne (mazout/gaz) par une énergie non fossile (réseau thermique, pompe à chaleur, biomasse), ou encore l'installation de cadres de fenêtres avec verre isolant double ou triple à la place du simple vitrage. La nouvelle pratique s'applique immédiatement à toutes les taxations encore en cours, quelle que soit la période fiscale concernée.

À l'occasion de cette annonce, vous avez fait référence à d'autres adaptations fiscales du même type qui devraient voir le jour prochainement. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Mes services travaillent actuellement à l'élaboration d'un projet de loi visant à accorder une exonération – limitée dans le temps et appliquée selon certaines modalités – de l'impôt immobilier complémentaire pour les contribuables ayant

*« LE PROJET DE LOI
SUR LEQUEL JE TRAVAILLE
VISE À INCITER LES
PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
À ENGAGER DES TRAVAUX
EN VUE D'UNE DIMINUTION
DE LA CONSOMMATION
ÉNERGÉTIQUE
DE LEUR BÂTIMENT. »*

effectué des travaux sur leur immeuble à des fins d'économie d'énergie. Cette mesure fiscale fait suite à l'adoption par le Conseil d'État du plan directeur de l'énergie 2020-2030 et au règlement qui en découlera. Le plan directeur a notamment pour but de favoriser la transition énergétique du parc bâti, par la réduction de la consommation énergétique des bâtiments en accélérant le rythme de leurs rénovations.

Le projet de loi sur lequel je travaille vise à inciter les propriétaires immobiliers à engager des travaux en vue d'une diminution de la consommation énergétique de leur bâtiment (selon des modalités prévues dans le futur règlement sur l'énergie). Je souhaite une exonération partielle ou de courte durée en tant qu'étape intermédiaire vers des travaux plus conséquents, qui permettront eux d'atteindre un standard de haute performance énergétique (HPE) ou très haute performance énergétique (THPE). L'atteinte de ces standards élevés permet déjà d'obtenir une exonération totale de l'IIC pour une durée de 20 ans. J'estime que les propriétaires immobiliers méritent une bouffée d'air fiscale, et ces mesures y participent.

De nombreux propriétaires sont inquiets par le projet de réévaluation du parc immobilier déposé par le Conseil d'État. Où en sommes-nous ?

Pour rappel, le Conseil d'État a adopté en septembre 2020 un projet de loi visant à réévaluer les villas et les PPE. Il comprend des mesures d'accompagnement permettant de limiter l'impact de cette réévaluation en particulier pour les propriétaires à revenus modestes, ainsi qu'une baisse de 15% de l'impôt sur la fortune.

Après un refus d'entrée en matière de la commission fiscale, le projet leur a été renvoyé par le Grand Conseil. Il est actuellement traité en parallèle avec un projet de loi déposé par les députés PLR, dont l'impact fiscal pour les contribuables serait moindre.

Faute d'une loi adoptée par le Grand Conseil, nous serions face à un risque non négligeable qu'un règlement réévaluant les villas et les PPE à leur valeur vénale en application de la loi fédérale soit édicté par le Conseil d'État. Un tel règlement ne pourrait toutefois pas prévoir de mesure d'accompagnement. Si tel devait être le cas, je ne manquerai pas de m'y opposer avec force et détermination.

L'impôt sur la valeur locative fait actuellement l'objet de discussions à Berne, où certains parlementaires souhaiteraient l'abolir. Quelle est la position du canton de Genève à ce sujet ?

Le Conseil d'État soutient globalement la suppression de la valeur locative. Il s'est positionné en ce sens lors de la réponse à la consultation fédérale sur le changement de système de l'imposition du logement. Le canton de Genève se montre favorable à un nouveau système à condition qu'il soit simple et cohérent, à savoir que la valeur locative soit supprimée aussi bien pour les résidences principales que pour les résidences secondaires, que les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement soient admis pour l'impôt fédéral direct comme c'est le cas pour l'impôt cantonal et communal et que les frais de démolition en vue d'une construction de remplacement soient également admis pour l'impôt fédéral direct. Enfin, les intérêts passifs doivent être admis en déduction à concurrence de 70% du rendement imposable de la fortune.

J'ai défendu cette position devant la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national. Cette dernière devrait se prononcer bientôt. En cas d'acceptation, l'impôt sur la valeur locative sera supprimé dans le canton de Genève. ▲

PROPRIÉTAIRE

DÉCÈS, INVALIDITÉ, COMMENT PROTÉGER SA FAMILLE ?



Lors de la mise en place d'un prêt hypothécaire, la banque exige la remise d'une cédule hypothécaire à hauteur du montant emprunté. Dans le canton de Genève, pour un financement à hauteur de CHF 1'500'000, la création de la cédule coûtera aux acquéreurs CHF 29'000 en sus des frais d'achat. Celle-ci fait office de garantie en cas de défaut de paiement. Si un débiteur a du retard dans le versement des intérêts dus ou de l'amortissement, la banque a le droit de forcer la vente du bien afin de se rembourser.



Mélanie Didier

Conseillère en financement chez DL MoneyPark

Pour les propriétaires, quelle incidence aurait le décès d'un conjoint, ou une interruption de travail en cas d'invalidité ?

Si un décès survient, la banque analyse la situation du conjoint survivant et détermine si ce dernier a les ressources suffisantes pour supporter le financement existant. Ce scénario doit être étudié et couvert avant que le pire n'arrive. Sans quoi, la banque est en droit d'exiger un amortissement extraordinaire afin de ramener le financement dans les normes. Il faut donc disposer des capitaux nécessaires, auxquels s'ajouteront potentiellement des pénalités pour le remboursement anticipé du prêt, un montant pouvant s'élever à plusieurs dizaines de milliers de francs. Bien que des couvertures décès et invalidité soient incluses dans le 2^e pilier, elles sont souvent insuffisantes et ne permettent pas de conserver une situation financière équivalente.

De plus, un grand nombre de propriétaires retirent leur 2^e pilier (LPP) afin de financer leur résidence principale et, par conséquent, réduisent leurs prestations. Malheureusement, si la couverture LPP n'est pas suffisante, il ne sera pas possible de conserver le financement existant. La vente du bien deviendra probablement inévitable. Alors, que faire ? Quelle que soit la situation, cela génère forcément de lourdes préoccupations dans des circonstances déjà très difficiles. Heureusement, il est possible de les éviter et surtout, d'avoir le choix ou non, de conserver son bien immobilier. Par exemple, la mise en place d'un amortissement indirect par l'intermédiaire d'un 3^e pilier

via une assurance incluant un capital décès, permettra de réduire le prêt hypothécaire afin de répondre aux exigences de l'établissement prêteur. Le risque invalidité peut également être couvert par ce biais avec la mise en place d'une rente ou, dans tous les cas, grâce à la libération du paiement des primes. Ces produits permettent également de générer des déductions fiscales.

Prenons l'exemple d'un couple marié avec deux enfants justifiant d'un revenu imposable annuel de CHF 275'000. Dans le cadre de l'achat de leur appartement comme résidence principale au prix de CHF 1'500'000, ces derniers souscrivent un prêt hypothécaire à 80% du projet pour un montant de CHF 1'200'000. L'établissement exigera un amortissement annuel de 13'333 durant 15 ans. En procédant à cet amortissement de manière indirecte, les clients pourraient déduire chaque année 13'766 par l'intermédiaire d'un 3^e pilier A (CHF 6'883/an chacun) et CHF 5'025/an par l'intermédiaire d'un 3^e pilier B, déductible en partie sur le canton de Genève. En considérant un taux marginal d'imposition de 41%, l'économie d'impôt serait de CHF 7'700 par an.

La garantie demandée par l'établissement prêteur peut coûter plusieurs dizaines de milliers de francs. En moyenne, se protéger soi-même ainsi que ses proches en coûtera dix fois moins. Il convient de se rapprocher d'un ou d'une spécialiste qui recommandera les solutions les plus adaptées compte tenu de la multitude d'offres qui existent sur le marché. ▲

DL MoneyPark

Spécialiste hypothécaire et immobilier

Votre succursale à Genève: 022 730 10 10

www.d-l.ch

JARDINAGE

CHALUT GREEN SERVICE : LONGUE VIE À VOS MACHINES DE JARDIN !

En ce début de printemps, les jardins sont en pleine effervescence. Votre tondeuse ou votre tracteur sont prêts à reprendre du service, pour autant que ce matériel soit en bon état. Si ce n'est pas déjà fait, pensez à réviser votre machine, afin d'en optimiser le fonctionnement. Chalut Green Service se charge de réparer les équipements de jardin, quelle que soit leur marque. Si vous deviez acheter ou changer de matériel, rendez-vous à l'un des showrooms de l'entreprise; une large palette de produits vous y attend: tondeuses, débroussaileuses, taille-haies, élagueuses, motoculteurs pour potagers, souffleuses à feuilles, etc. De quoi jardiner avec plaisir et sans effort.



En remplacement des moteurs à essence, Chalut Green propose des batteries électriques adaptables, permettant d'alimenter plusieurs appareils (tondeuses, taille-haies, élagueuses, etc.). Ces outils d'extérieur sont légers, faciles à utiliser et offrent une large autonomie. Le tout sans émanation de gaz à effet de serre. La Municipalité genevoise s'est récemment équipée chez Chalut Green d'une flotte de tondeuses électriques: rien d'étonnant à ce que les espaces verts de notre ville soient si bien entretenus.

CARLA ANGYAL

Chez Chalut Green Service SA, pas question de laisser tomber les clients une fois le matériel acquis. Bien que les machines proposées soit d'excellente qualité, des défauts peuvent se présenter, notamment du fait d'un mauvais entretien ou d'un usage inadéquat. Selon une perspective de durabilité, ici tout se répare; une flotte de véhicules prend en charge les équipements au domicile des clients et les ramène dans des délais très courts.

Un service après-vente irréprochable

Choisir judicieusement son matériel initial est primordial. « Notre objectif est de répondre aux besoins du client afin d'éviter qu'il se suréquipe et engage des frais inutiles », tient à préciser Franco Piagentini, directeur commercial chez Chalut Green Service SA. Une fois la machine de jardinage sélectionnée, elle sera montée dans les ateliers de l'entreprise, testée, livrée puis mise en marche chez le client. Des explications lui seront prodiguées, afin de s'assurer du bon emploi de l'appareil. Un service gratuit, auquel s'ajoutent des contrats optionnels d'entretien, déclinés selon diverses formules.

L'option « tranquillité » est établie sur la base d'un forfait annuel qui comprend un service complet et le remplacement de pièces, si nécessaire. Il est en outre possible de choisir des prestations « à la carte », qui vont du service léger (nettoyage, affûtage, vidange, essais) au service premium, en passant par une option intermédiaire. C'est à chaque client de décider et d'adapter sa demande en fonction de l'utilisation – plus ou moins intensive – de l'outil en question. Franco Piagentini commente: « Mais il faut toujours se rappeler que du soin apporté à la machine dépendra sa durée

de vie. Pour ceux qui souhaitent se débarrasser de leur équipement, nous pouvons le reprendre – pour autant qu'il soit encore dans un état satisfaisant – avant de le réviser et de le remettre en vente d'occasion. Des bonnes affaires sont ainsi postées régulièrement sur notre site ».

Particuliers, professionnels, collectivités publiques...à chacun son équipement

Chalut Green Service offre une gamme complète de matériel pour l'entretien du gazon et de la végétation, le travail de la terre, ainsi que le balayage/nettoyage des débris. On y trouve les machines John Deere – qui a forgé sa réputation mondiale avec ses fameux tracteurs – mais aussi des marques comme EGO Power+, Kärcher ou Stihl. Cette dernière est notamment spécialisée dans les tondeuses robots, très prisées aujourd'hui. Ces modèles Stihl fonctionnent avec une efficacité telle qu'un usage durant la journée suffit pour tondre la plupart des pelouses; le matériel se recharge la nuit, évitant ainsi toute nuisance ou incident sur la petite faune. ▲

Chalut Green Service SA

38, route du Petit-Lullier – 1254 Jussy

Tél: 022 759 91 91

Succursale de Mies/VD Tél: 022 755 60 22

Succursale d'Aclens/VD Tél: 021 731 29 91

www.chalut-greenservice.ch

LA BROCANTE, DÉPÔT DE MARCHANDISES ET SOURCE D'INSPIRATION

Associées autrefois à l'image de boutiques d'occasion sentant le renfermé, les brocantes connaissent aujourd'hui un engouement croissant en donnant une seconde vie aux objets qui ne sont plus utilisés.

ISABELLE WACHTER

Il règne une grande activité au dépôt situé directement à l'accueil de l'Armée du Salut brocki.ch à Wetzikon : les employés ont l'habitude de trier avec adresse les vêtements, la vaisselle, les articles de décoration et tous les autres objets déposés. Ce qui, au premier abord, ressemble à un fatras bigarré est en réalité un système sophistiqué, du dépôt à la vente.

Dès qu'ils sont munis de leur étiquette de prix, les trésors de seconde main traversent les longues allées de la brocante dans un petit chariot jusqu'à leur lieu d'exposition. On entend des bruits de cliquetis et de claquement dans la plus grande brocante de Suisse.

« LA SECONDE MAIN
CORRESPOND À UN STYLE
DE VIE QUI CONNAÎT UN
ENGOUEMENT CROISSANT
EN SUISSE. »

La seconde main, un style de vie

« La seconde main correspond à un style de vie qui connaît un engouement croissant en Suisse », indique Deborah Piergentili, directrice suppléante de l'Armée du Salut brocki.ch, à Wetzikon. Et d'ajouter que, depuis quelques années, la brocante attire des clients jeunes au fort pouvoir d'achat, ce qui est nouveau. Les brocantes ont eu durant longtemps une image plutôt « poussiéreuse ». Leurs clients attirés étaient principalement des personnes au budget réduit tandis qu'aujourd'hui, la clientèle est aussi variée que l'offre. Le bénéficiaire de l'aide sociale y trouve autant son compte que le brocanteur ou la jeune fille de 20 ans à la recherche de meubles rétro et de trouvailles rares.

Faire le tri et une bonne action

Il existe près de 600 brocantes en Suisse. Fidèles à leurs origines, de nombreuses brocantes suisses sont gérées par des associations caritatives. Ainsi, l'Armée du Salut en exploite 20 réparties dans tout le pays et elle investit toutes les recettes provenant de la vente dans des projets sociaux. À Genève, le site www.ge-reutilise.ch recense tous les magasins de seconde main (associations et privés).

Outre les brocantes à but caritatif, il existe de nombreuses boutiques dotées d'un modèle commercial qui, pour certaines, sont prêtes à mettre la main au portefeuille pour des objets rares.





Objectif: vendre les objets déposés

Lorsqu'on leur demande quels objets ont plus ou moins la faveur des brocantes, Barbara Schläpfer et Flavia Strufaldi, de la brocante Volketswil de Noveos, sourient. On devine que cette question leur est souvent posée. Leur réponse: « Nous acceptons tout ce qui est en bon état. Il est important que l'objet soit vendable et ne posent pas de problèmes sur le plan hygiénique ».

La plupart des brocantes se font payer pour vider des logements. D'autres emportent gratuitement les marchandises à vendre. Les raretés comme les plaques émaillées, les anciennes cartes postales et certains meubles sont particulièrement demandés.

Deborah Piergentili, de l'Armée du Salut Brocki à Wetzikon, confirme: « Les meubles des années 1950, 1960 et 1970 ainsi que le design danois sont à la mode et se vendent très bien. En revanche, nous ne vendons quasiment plus de meubles Ikea d'occasion et sommes donc contents si l'on ne nous en apporte pas ». Les meubles anciens ne sont cependant pas les seuls à avoir le vent en poupe.

La vaisselle, la porcelaine, les lampes ornées et les articles de décoration sont eux aussi très recherchés. Les familles jettent souvent leur dévolu sur le rayon des jouets, tandis que les personnes disposant d'un petit budget et les jeunes citadins plébiscitent les vêtements de seconde main.

Un style rétro pour le salon

Il faut cependant connaître quelques règles lorsque l'on cherche à se meubler avec des objets achetés dans une brocante. « Il faut faire attention aux couleurs, aux formes et aux proportions des meubles et des accessoires intérieurs. Il est recommandé par exemple de prendre une table de salon aux formes légères pour accompagner un lourd canapé des années 1950 », explique Tamara Volken. Polydesigner titulaire d'un diplôme fédéral, elle étudie actuellement le design management, section internationale, à la Haute école de Lucerne. Elle qui fréquente

« LES MEUBLES ANCIENS
ONT DU CARACTÈRE, ILS
PERMETTENT DE DONNER
UNE TOUCHE PERSONNELLE
À UN LOGEMENT. »



assidûment les brocantes a déjà meublé et décoré plusieurs appartements avec des objets en provenant.

« Souvent, c'est le savant dosage d'objets de la brocante et de meubles modernes minimalistes qui fait la différence. Les meubles anciens ont du caractère, ils permettent de donner une touche personnelle à un logement », explique Tamara Volken en précisant qu'il est important de prendre son temps lorsque l'on va dans une brocante. « Je recommande aux personnes, avant de se rendre dans une brocante, de faire des photos de la pièce qu'elles veulent meubler. Elles pourront mieux juger de l'adéquation ou non d'un objet trouvé dans une brocante », nous dit Tamara Volken. Les brocantes, en plus d'être un lieu de dépôt, sont aussi des sources d'inspiration. Que l'on soit client, donateur ou les deux à la fois, cela vaut la peine de s'y déplacer.

Même après de longues années d'expérience, Barbara Schläpfer, de Noveos, apprécie toujours chaque conseil prodigué et échangé: « Les meubles de la brocante deviennent des bijoux dans votre salon. N'est-ce pas merveilleux ? »

Chaque brocante a ses propres directives pour le dépôt de marchandises. Pour de plus amples informations, il est recommandé de s'adresser à la brocante la plus proche. ▲

RETROUVEZ LA
SUITE DE L'ARTICLE SUR
WWW.IMMOSCOPE-GE.CH



JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 **VALIDITÉ D'UN CONGÉ DONNÉ POUR DÉFAUT DE PAIEMENT ALORS QUE LE DÉLAI COMMINATOIRE INDIQUÉ EST TROP COURT**

Dans l'arrêt rendu par la Chambre des baux et loyers le 21 février 2022 (ACJC/238/2022), un contrat de bail est conclu pour un bureau et un parking. Le loyer mensuel du bureau a été fixé à CHF 960.– et celui du parking à 150.–. Suite à un défaut de paiement du loyer, le bailleur a mis en demeure le locataire de s'acquitter d'un montant de CHF 6'010.– correspondant à six mois de loyer pour le local et d'un montant de CHF 1'300.– correspondant à 9 mois de loyer pour le parking dans un délai de vingt jours, avec menace de résiliation de bail en cas de non-paiement. Les sommes susmentionnées n'ayant pas été versées dans le délai, le bailleur a résilié les baux par avis officiel de résiliation du bail du 16 août 2019 pour le 30 septembre 2019. Par requête de conciliation du 28 novembre 2019, le bailleur a sollicité l'évacuation de son locataire. Dans le cadre de la procédure, le locataire a souligné des difficultés financières et a déclaré ne pas avoir l'intention de restituer les locaux.

Dans son jugement du 12 février 2021, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'inefficacité du congé notifié au locataire portant sur les locaux loués et a débouté les parties pour le surplus. En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que l'avis comminatoire faisait mention d'un délai de vingt jours, soit un délai inférieur au délai légal prévu par la loi, si bien qu'il était nul et le congé inefficace. Le bailleur a formé appel de ce jugement.

Après avoir énoncé les principes d'une résiliation de bail pour défaut de paiement, la Chambre des baux et loyers a rappelé que le Tribunal fédéral n'avait pas tranché la question de la sanction juridique qu'importait la fixation d'un délai commina-

toire trop court dans le cadre de l'art. 257d CO. Il a par contre retenu un abus de droit lorsque le locataire se prévaut d'un délai comminatoire trop court alors qu'il n'entendait pas s'acquitter des loyers dus quel que soit le délai qui lui aurait été accordé.

Dès lors, la Cour a rappelé que le locataire avait indiqué en audience qu'il n'avait pas l'intention de quitter les locaux et qu'il n'avait plus de revenus. Il apparaît ainsi que même si un délai plus long lui avait été accordé, il n'aurait pas été en mesure de payer. Le locataire était en retard dans le paiement des loyers lors de l'envoi de la mise en demeure et au moment de l'envoi des congés, plus de trente jours après la mise en demeure. Ainsi, la Cour de justice a relevé qu'il était constitutif d'abus de droit de considérer le congé inefficace, motif pris de la mention erronée dans l'avis comminatoire. Le jugement du Tribunal des baux et loyers a dès lors été annulé et l'évacuation prononcée.

Nous saluons cet arrêt qui rappelle les cas dans lesquels un locataire commet un abus de droit et qui donne droit aux conclusions du bailleur malgré une informalité sur la mise en demeure. ▲

CGI CONSEILS À VOTRE SERVICE

Pour toute question ou information complémentaire, les avocates CGI Conseils se tiennent à votre disposition par téléphone au 022 715 02 10 ou par email sur info@cgiconseils.ch



2

ARRÊT DU TRIBUNAL FÉDÉRAL N°4A_302/2021 DU 28 JANVIER 2022 – NOTIFICATION DE L'AVIS DE FIXATION DU LOYER INITIAL

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 28 janvier 2022, la bailleresse a loué un appartement de 202 m² situé à Montreux, en 2011, pour CHF 4'100.– par mois + charges. Le contrat de bail ne mentionne pas la formule officielle. La bailleresse a allégué l'avoir adressée par pli simple aux locataires dans les 30 jours qui suivaient la signature du contrat, par courrier, et a transmis au Tribunal tant le courrier d'accompagnement que la copie de la formule en question. Les locataires ont contesté avoir reçu le document. En novembre 2015, en réaction à une communication de la bailleresse intervenue en octobre 2015, une procédure en fixation judiciaire du loyer a été initiée par les locataires. Le Tribunal des baux et loyers a estimé que la bailleresse n'avait pas prouvé à satisfaction avoir remis l'avis de fixation du loyer initial aux locataires et a fixé le loyer à CHF 1'930.– par mois. La bailleresse a contesté ce jugement par-devant la Cour, puis le Tribunal fédéral, sans succès.

Le Tribunal fédéral a en effet confirmé que la bailleresse n'avait pas valablement prouvé avoir transmis le document au locataire. En effet, pour ce faire, il lui aurait suffi de l'envoyer par courrier recommandé, ou de le faire contresigner par les locataires ou encore de mentionner sur le contrat de bail

que ce document leur avait été remis (afin de faire reposer le fardeau de la preuve sur les locataires).

Le Tribunal fédéral, après avoir écarté les arguments avancés par l'appelant, relève que dans une précédente jurisprudence, il s'était interrogé sur la question de savoir si l'ignorance présumée du locataire se justifiait encore de nos jours dès lors que l'usage de la formule officielle a été rendu obligatoire il y a plus de 25 ans dans le canton de Vaud et est régulièrement rappelée. La présomption d'ignorance ne s'appliquerait pas si le locataire a des connaissances spécifiques en droit du bail, s'il a déjà loué un appartement pour lequel il aurait reçu la formule officielle ou s'il a été impliqué dans une précédente procédure en contestation du loyer initial.

Dans le cas d'espèce, les locataires étant étrangers et ayant eu besoin d'un interprète lors de l'audience, cela ne peut pas leur être appliqué. Le jugement du Tribunal des baux et loyers a donc été confirmé.

Cela pourrait toutefois ouvrir une brèche dans d'autres dossiers, notamment pour des locataires ayant déjà reçu des avis de fixation du loyer initial dans le passé. ▲

Resolve

*Faites de votre prêt hypothécaire
une opportunité financière*

*Meilleur taux, fiscalité, prévoyance :
optez pour un accompagnement global.*



resolve.ch

Place de Saint-Gervais 1
1201 Genève
+41 22 566 01 10



AGENDA COURS ET SÉMINAIRES

25 avril 2022	Module de formation juridique 7	Contentieux
26 avril 2022	Séminaire immobilier	Gérance
9 mai 2022	Module de formation juridique 8	Procédure
18 mai 2022	Séminaire immobilier	Spécial CGI Conseils
23 mai 2022	Module de formation juridique 9	Courtage
9 juin 2022	Sprints de l'immobilier	1 ^{ère} manche
27 mai 2022	Conférence	Rendez-vous de la jurisprudence 2022

Renseignements et inscriptions www.cgiconseils.ch/formations

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

RETROUVONS-NOUS LE 31 MAI 2022 À 18H POUR LA 102^e ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CGI !

C'est avec grand plaisir que nous nous retrouverons enfin en présentiel le mardi 31 mai à 18h à la salle de Plainpalais.

La partie statutaire sera suivie d'une conférence puis d'un apéritif dînatoire.

Les membres CGI recevront leur invitation, le programme complet et les modalités d'inscription par courrier fin avril. Si tel n'est pas le cas, n'hésitez pas à nous contacter sur info@cgionline.ch



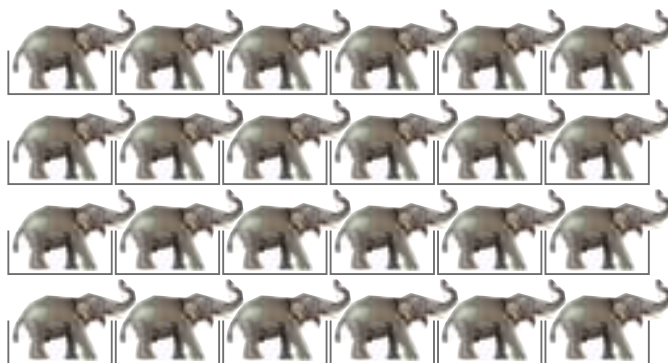
RÉGIE TOURNIER

**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

le stockage en grand



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

Vous cherchez un endroit au centre-ville pour vos assemblées de PPE?

> Diverses possibilités de
location dès CHF 220.–

Nous mettons à votre disposition
une grande salle pouvant accueillir 60 personnes
ou se diviser en deux parties selon vos besoins.

info@cgiconseils.ch



Spécialiste du
sur-mesure

LA VRAIE QUALITÉ AU PRIX JUSTE !



Entreprise Suisse

info@kivabien.ch · Tél. 022 930 82 61 · www.kivabien.ch

ACTIONS STORES !

DU 15 MARS AU 30 AVRIL 2022



STORE SMART À PARTIR DE
1099.- TTC INSTALLÉ*!**

LG 478 CM X 305 CM



OFFRES DANS
LA LIMITE
DES STOCKS
DISPONIBLES !

STORE COFFRE IRIS À PARTIR DE
1199.- TTC INSTALLÉ*!**

LG 400 X AV 305 CM

-20% SUR LES STORES SUR MESURE



COUPON-RÉPONSE

à renvoyer à KIVABIEN, Stor4pros Sarl
Route des Moulières, 5 – CH-1242 Satigny ou par e-mail: info@kivabien.ch

☐ OUI JE SOUHAITE PROFITER DE L'ACTION STORES

Je demande une étude gratuite sans engagement sur:

☐ Volets à rouleaux

☐ Volets aluminium

☐ Motorisation et Automatisation

☐ Entretien et Réparations

☐ Changements de toiles

☐ Stores de vérandas

☐ Stores toiles

☐ Stores intérieurs

☐ Stores coupe-vent

☐ Stores à lamelles

☐ Stores Velux

☐ Moustiquaires

☐ Pergolas

Nom: Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

E-mail: Natel: Tél.:

*** INSTALLATION UNIQUEMENT SUR CANTON DE GENÈVE, PLUS VALEUR KILOMÉTRIQUE POUR AUTRE CANTON. OFFRES RÉSERVÉES AUX PARTICULIERS, NON RÉTROACTIVES ET NON CUMULABLES ENTRE ELLES NI AVEC D'AUTRES PROMOTIONS. POUR UNE INSTALLATION CLASSIQUE, SIMPLE, CONTRE UN SUPPORT EN DUR NE NÉCESSITANT AUCUNE ADAPTATION NI CALLAGE, NI APPAREIL DE MANUTENTION NI DE LEVAGE. SUR UN LIEU DE PLEIN PIED FACILE D'ACCÈS. OFFRE VALABLE JUSQU'AU 30 AVRIL 2022, DANS LA LIMITE DES STOCKS DISPONIBLES.

Les informations enregistrées sont réservées à l'usage de Stor4Pros et ne peuvent être communiquées.