

immoscope

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

— MAGAZINE 170 JUIN 2022

Les bâtiments historiques de Genève

SALLE DU GRAND CONSEIL

NOUVEAU RÈGLEMENT
SUR L'ÉNERGIE

DOSSIER SPÉCIAL
PROFITER DE SON ÉTÉ



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

MoneyPark

le spécialiste hypothécaire et immobilier

Recherche • Financement • Vente

Offre pour les membres
de la CGI*

CHF 245
au lieu de CHF 490



En combinant conseil personnalisé et technologie pionnière, nous offrons des solutions complètes et sur mesure en matière d'hypothèques et d'immobilier. Notre expertise indépendante nous permet de vous accompagner pour la recherche et le financement de biens ainsi que pour la vente d'objets immobiliers. Nous vous conseillons personnellement soit à travers un réseau de plus de 20 succursales en Suisse, soit par téléphone ou en ligne.

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

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

Notre offre renouvellement comprend:

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

1^{er} entretien sans frais et sans engagement

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



Éditorial

Il est temps d'abroger la valeur locative !

Selon la documentation éditée par la Conférence suisse des impôts, la substance fiscale genevoise est la plus exploitée du pays, et de loin. Simplement dit, Genève est le canton qui taxe le plus. En matière immobilière, cette substance est, selon moi, tout simplement épuisée. C'est dans ce contexte particulier que nous nous sommes positionnés en faveur d'une abrogation de la valeur locative lors d'une audition par devant la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national – alors présidée par M. Christian Lüscher qui nous avait invité – le 18 octobre 2021. À noter que Mme Nathalie Fontanet, lorsqu'elle s'est exprimée par devant la même commission en qualité de conseillère d'État genevoise, a pris une position également favorable à une réforme de la valeur locative.

Ensuite des auditions, la commission a procédé à une première lecture du texte qu'elle a relatée dans un communiqué de presse le 6 mai 2022, tant les évolutions souhaitées par les parlementaires sont importantes. Sachant que la volonté n'est plus de taxer le revenu fictif que constitue la valeur locative, en premier lieu, et se ralliant à une position de bon sens que nous avons largement exposée, les membres de la commission souhaitent que les frais qui économisent l'énergie soient déductibles (le projet en réservait la possibilité pour les cantons mais la supprimait au niveau fédéral). En outre et ce qui est d'autant plus important, les frais de remise en état devraient également être déductibles selon une majorité de commissaires. Enfin et pour terminer d'aller dans notre sens, la commission souhaite que les intérêts passifs puissent être déductibles à hauteur de 100% du revenu imposable de la fortune (le projet limitait cette déductibilité à 70%). Je me suis montré prudent mais optimiste dans les lignes de l'Immoscope de décembre 2021 qui relataient notre audition. Malgré les excellentes nouvelles quant au sens dans lequel vont les travaux, nous devons continuer à faire valoir nos arguments avec vigueur. En effet, les travaux se poursuivent car, après un passage à venir en automne devant la plénière du Conseil national, la procédure dite de « navette » se poursuivra avec le renvoi de cet objet au Conseil des États. Il s'agit donc d'encourager la majorité à persister et conclure pour abroger la valeur locative.

CHRISTOPHE AUMEUNIER
Secrétaire général

Photo de couverture : Magali Girardin

sommaire

- 02** SALLE DU GRAND CONSEIL GENEVOIS
- 08** NOUVEAU RÈGLEMENT SUR L'ÉNERGIE
- 11** FORMATION IMMOÉNERGIE
- 14** L'ÉTÉ DES BARBECUES
- 16** LES CUISINES D'ÉTÉ
- 18** COCKTAILS LOCAVORES
- 21** ACQUÉRIR UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE
- 22** PRÉSENCE À BERNE
- 23** JURISPRUDENCES RÉCENTES
- 25** 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

LA SALLE DU GRAND CONSEIL GENEVOIS FAIT PEAU NEUVE

Implanté au cœur de la cité, l'Hôtel de Ville de Genève héberge la plupart des bureaux et salles de délibération des instances cantonales. Parmi celles-ci, on ne saurait ignorer la salle du Grand Conseil qui vient de faire l'objet d'une profonde restauration achevée en janvier 2022. Celle-ci a duré plus de 3 ans et coûté près de 20 millions de francs.

TEXTE DE PIERRE-HENRI BADEL
PHOTOS DE MAGALI GIRARDIN

Haut lieu des délibérations de nature sociétale, politique et économique du canton, la salle du Grand Conseil forme un quadrilatère au sud du site de l'Hôtel de Ville et auquel est accolée la tour Baudet. Inaugurée en 1703, elle a fait l'objet d'une première rénovation en 1873 et d'une deuxième en 1961. La troisième phase de restauration, qui a commencé en 2018 pour s'achever en janvier 2022, marque une étape majeure dans la recherche d'une adaptation de l'édifice aux besoins de la vie politique de la Cité de Calvin. Les travaux de restauration ont plongé le cœur de la bâtisse dans une modernité adaptée aux exigences de la gouvernance publique.

Allier harmonieusement la modernité à la tradition

En raison de sa notoriété, l'Hôtel de Ville de Genève attire de nombreux férus d'histoire. C'est entre ses murs que siège le Grand Conseil, un aréopage de cent politiciens dont le mandat est renouvelé tous les cinq ans. La principale transformation qu'a subie la salle des délibérations du Grand Conseil est surtout marquée par la création d'un vaste dôme translucide laissant pénétrer la lumière du jour jusque sur les pupitres des parlementaires.

Au cœur de la profonde rénovation architecturale qui vient de s'achever, on découvre une imposante charpente en bois de chêne associée à une maçonnerie en béton ainsi qu'un parement intérieur réalisé en pierre de Suède, de teinte verte, qui s'harmonise avec la nuance chromatique des pièces de la charpente.

Cette intervention s'est déroulée à la suite d'un concours d'architecture et sous la supervision de l'Office du patrimoine et des sites. La particularité de la charpente est que son ensemble est constitué exclusivement de pièces différentes.



Pour les nostalgiques des symboles, des rappels marquent la grande salle de quelques souvenirs. C'est notamment le cas du fameux lion du sautier datant du X^e siècle, désormais placé sur une petite estrade qui le rend nettement plus visible qu'auparavant.

L'horlogerie traditionnelle mise en valeur

Pour démontrer l'enracinement des autres salles du Grand Conseil avec l'hémicycle dans lesquelles débattent les députés, quand on pénètre dans une salle de commission attenante dédiée à Nicolas-Bogueret, on plonge immédiatement dans le passé en raison de l'engagement et du sacrifice de celui-ci durant la guerre de l'Escalade.

On tombe alors sur une horloge signée en 1885 de la main de Ferdinand Cheneval qui a été retrouvée dans le clocheton de l'église de Pregny-Chambésy où elle a reposé durant une cinquantaine d'années. Redécouverte depuis, elle a été restaurée et automatisée par les apprentis des centres de formation en



*« AU CŒUR DE LA PROFONDE
RÉNOVATION ARCHITECTURALE
QUI VIENT DE S'ACHEVER,
ON DÉCOUVRE UNE IMPOSANTE
CHARPENTE EN BOIS DE CHÊNE. »*

horlogerie de Genève qui l'ont équipée d'un moteur électrique chargé de remonter le contrepoids du mécanisme du garde-temps et par les étudiants de la HEAD pour ce qui est de son aspect extérieur qui est très sobre.

Stimuler et pacifier les débats politiques

La transformation majeure de la salle du Grand Conseil est marquée par un changement de la disposition des sièges des parlementaires. Elle a perdu son caractère peu enclin aux discours affables. Il est désormais orienté sur une géométrie architecturale qui devrait stimuler et pacifier les débats politiques, espère-t-on en haut lieu. La lumière naturelle qui s'engouffre désormais depuis la toiture jusque dans la salle apporte un éclairage naturel bienvenu (verrière zénithale) qui vient en appoint aux fenêtres (qui ont été motorisées) donnant sur la cour. La toiture a été la dernière à avoir été réalisée avec des tuiles produites par la tuilerie de Bardonnex avant la fermeture définitive de sa ligne de production.

La salle parlementaire est subdivisée en trois parties réservées respectivement au bureau du Grand Conseil, aux membres du Conseil d'État et du Grand Conseil et aux rapporteurs. Une galerie surmontant la salle accueille le public et les représentants de la presse. Enfin, grâce à la reconstruction de deux murs, la salle des Pas-Perdus a retrouvé ses dimensions antérieures. ▲

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

POUR UNE DESTINÉE RESPECTANT UNE HARMONIE GÉNÉRALE

« Intervenir sur un bâtiment de ce type implique qu'il faut s'en approcher avec un véritable sens des responsabilités, » explique Julia Zapata, architecte ETSAM FAS SIA du bureau Bonhôte Zapata. « Surtout quand il présente une richesse si particulière qui nécessite d'avoir une lecture uniforme dans son approche, » poursuit-elle. « D'autant plus lorsque l'on a des interlocuteurs aussi divers, il faut savoir ménager différents points de vue. » Dans le cadre du concours d'architecture, les attentes étaient assez claires, en particulier en ce qui concerne les gens qui utiliseraient les lieux. « On a cherché à créer une continuité basée sur une palette de matériaux uniformes pour obtenir une harmonie générale et soigneusement traiter ce qui avait trait à l'accès des personnes à mobilité réduite, » précise-t-elle. Cela implique d'apporter beaucoup de soins dans la définition de la palette chromatique. « Notre intervention est une sorte de transgression dans la manière de rénover le bâtiment. Nous sommes allés rechercher l'ampleur du volume vers le haut, ce qui a nécessité de démolir la dalle en béton qui chapeautait la salle. » Elle reconnaît aussi que l'une des principales difficultés a été de ne pas avoir de véritable référence sur laquelle se baser lors de l'avancement des travaux de restauration. « Il s'agit d'un bâtiment qui dégage une atmosphère et une ambiance bien particulières qui en font un objet unique. Il fallait bien réussir nos interventions, n'ayant pas une seconde chance. »



Julia Zapata et Philippe Bonhôte

***« IL S'AGIT D'UN BÂTIMENT QUI DÉGAGE
UNE ATMOSPHÈRE ET UNE AMBIANCE BIEN
PARTICULIÈRES QUI EN FONT UN OBJET UNIQUE.
IL FALLAIT BIEN RÉUSSIR NOS INTERVENTIONS,
N'AYANT PAS UNE SECONDE CHANCE. »***

Architecte EPFL-FAS, Philippe Bonhôte admet pour sa part que l'intervention de son bureau a coïncidé avec une intervention majeure sur le bâtiment qui perpétuait sa valeur patrimoniale. C'était l'organisation même de l'assemblée qui était visée en vue de sortir de cette géométrie dominante. « Il a fallu lier les exigences du service des monuments et des sites et intégrer les codes et règlements imposés pour un bâtiment public tout en préservant ce bâtiment d'importance régionale et nationale, » relève Philippe Bonhôte. Cette évolution impliquait d'avoir une réflexion approfondie sur la manière de s'adapter au contexte actuel. Cette notion de spectralité est capitale, car elle permet de créer des liens entre les personnes qui se partagent les espaces. « On a l'impression d'avoir beaucoup appris en réfléchissant sur ces questions liées à la recherche de l'ambiance de travail dans une institution parlementaire, sans oublier que les gens qui utilisent ce bâtiment avaient aussi des exigences précises quant au processus de travail, au respect des coûts et des délais, » avoue à ce sujet Philippe Bonhôte. ▲



Diego Esteban

UNE ARCHITECTURE AU SERVICE DE L'HUMAIN

Quand on demande à Diego Esteban, président du Grand Conseil au moment de la rénovation, quelle a été son impression lorsqu'il a découvert pour la première fois la salle après les travaux, il répond que le mobilier véritablement unique en son genre l'émerveille. « Je suis convaincu qu'il va avoir un effet positif sur les débats qui s'y tiendront. La nouvelle forme en hémicycle devrait améliorer le travail parlementaire. Auparavant, la disposition du mobilier avait le défaut d'éloigner les élus les uns des autres, alors que, désormais, il permet leur rassemblement. Par ailleurs, les fauteuils des députés sont basés sur un modèle du célèbre designer suédois Finn Juhl, que l'on ne retrouve qu'à New York, dans la salle du Conseil des tutelles des Nations Unies. »

Il ajoute : « Nous nous retrouvons désormais dans un lieu qui a permis de gagner un espace appréciable. » Mais ces changements nécessitent encore de s'y accommoder. « On peut en bénéficier seulement juste avant une période électorale qui est riche en rebondissements, ce qui ne nous permet

« JE SUIS CONVAINCU QU'IL VA AVOIR UN EFFET POSITIF SUR LES DÉBATS QUI S'Y TIENDRONT. LA NOUVELLE FORME EN HÉMICYCLE DEVRAIT AMÉLIORER LE TRAVAIL PARLEMENTAIRE. »



pas encore d'avoir le temps de nous rendre compte de tous les avantages que cela nous offre », souligne Diego Esteban. « On ne s'en apercevra seulement pleinement qu'après un certain laps de temps. On peut par exemple accéder plus facilement aux imprimantes, ce qui simplifie grandement notre travail. L'esthétique retravaillée de la salle du Grand Conseil fait que l'espace y est plus vaste et les différentes couleurs laissent éclater une belle harmonie. » ▲



PRIME JUSQU'À **CHF 5'000.-**
NISSAN QASHQAI
NEUF DE STOCK & ÉQUIPÉ, DÈS CHF 582.-/MOIS



Qashqai Tekna + 1.3 DIG-T/158CV MHEV 4X4 boîte automatique : Consommation d'énergie: 74 l/100 km; émissions de CO2 combinées de 166 g/km; cat. de rendement énergétique E. prix catalogue CHF 48'750.-, moins CHF 5'000.- de primes. Exemple de leasing durée 60 mois, kilométrage 10'000 km/an, taux annuel effectif 1.99%, apport CHF 10'000.-, valeur résiduelle CHF 15'000.-; mensualité CHF 582.-/mois. Assurance mensualité, assurance casco complète obligatoire avec GAP et entretien inclus. L'octroi d'un crédit est interdit s'il est susceptible d'entraîner le surendettement du preneur de leasing Prix TTC. Offre valable du 01.05.2022 - 30.06.2022. Sous réserve de modification des prix. Financement par RCI Finance SA. Voir condition en agence. Photo non contractuelle.

« L'INTÉRÊT DE CE POSTE EST QUE SON ACTIVITÉ CHANGE TOUS LES JOURS. »

Laurent Koelliker

LE SAUTIER DE LA RÉPUBLIQUE FRANCHIT TOUS LES OBSTACLES

Après avoir suivi des études classiques à Genève et terminé sa thèse en 2002, Laurent Koelliker a postulé pour un poste, nouvellement créé, de secrétaire scientifique de commission au sein de l'État. Au fil des années, il franchit les différents échelons qui l'amèneront aux fonctions de secrétaire de commission, de directeur financier, puis de secrétaire général adjoint et finalement de sautier. Il occupe ce poste désignant originellement un garde-forestier, mais équivalent à celui de secrétaire administratif du canton, depuis janvier 2017. « L'intérêt de ce poste est que son activité change tous les jours », explique Laurent Koelliker, qui est plus connu du grand public, car il est aussi chargé d'annoncer l'arrivée du printemps en observant le bourgeonnement d'un châtaigner planté sur la Promenade de la Treille (qui est bordée par le plus long banc en bois du monde) qui monte à l'Hôtel de Ville. « Il faut avoir un intérêt pour l'organisation, anticiper les tâches qui nous attendent, ne pas être à court de ressources quand on est confronté à un problème ou au bon déroulement du travail. »

Il explique que la salle du Grand Conseil nécessitait une restauration depuis des années en raison de sa vétusté, que le système de vote électronique était déjà tombé en panne, mais que le Conseil d'État n'y était pas favorable. La priorité était portée sur d'autres travaux, ce qui fait que ce projet avait été mis en sommeil. Une demande d'investissement se montant à 20 millions de francs avait finalement été déposée et acceptée malgré quelques attermoissements.

Quand on demande à Laurent Koelliker s'il est satisfait du résultat de cette restauration, il acquiesce immédiatement : « L'objectif était d'allier le beau et le pratique. Genève bénéficie désormais d'une bâtisse qui, dans son genre, peut rivaliser avec les plus belles de Suisse. Nous avons en particulier bénéficié d'une grande liberté dans la définition de l'espace, car tout avait été chamboulé lors de la précédente rénovation, en particulier avec une utilisation importante du béton. » ▲

SAUVEGARDER LES RELATIONS ENTRE LES PROFESSIONNELS

Avec un arrière-grand-père venu du Piémont, Nicolas Maulini est l'exemple même du maçon de l'époque ayant quitté sa terre natale très jeune pour aller faire fortune sous des cieux plus cléments. Il est resté à Genève avant de réussir à se faire une place dans le secteur de la construction et la rénovation de bâtiments. Aujourd'hui, il est à la tête d'une entreprise plus que centenaire qui emploie plus de 250 collaborateurs et propose ses services dans de nombreux secteurs de la construction et de la restauration des bâtiments. Il milite intensément pour la sauvegarde des métiers anciens qui restent indétrônables sur de nombreux chantiers.

« À LA MANIÈRE DES HISTORIENS, ON RÉINVENTE COMMENT LES ANCIENS AVAIENT BIEN PU FAIRE LES CHOSES. »



Nicolas Maulini

Quand on lui demande s'il est souvent confronté à des chantiers du type de celui de la restauration de bâtiments historiques tels que l'Hôtel de Ville de Genève, Nicolas Maulini admet que de tout faire de A à Z est très motivant. « À la manière des historiens, on réinvente comment les anciens avaient bien pu faire les choses », relève-t-il. Dans le cas précis, la vraie différence passe par la valeur symbolique et patrimoniale des lieux qu'il s'agit de préserver. « Tout commence déjà lors des opérations de coffrage ou de la pose des escaliers à la main », explique-t-il. D'où l'importance à accorder aux relations entre les gens. Il regrette cependant qu'il n'y ait plus beaucoup de main-d'œuvre qualifiée qui maîtrise ce genre de travaux. Il précise qu'il s'agit de véritables métiers d'artisans pour lesquels la mise en œuvre s'avère extrêmement importante. « Il faut rester attentif au renouvellement de la tradition. L'essentiel est d'être en mesure d'aider les architectes pour leur montrer comment préserver les véritables valeurs du métier. » ▲

NE PAS S'ARRÊTER EN SI BON CHEMIN

Avocat et membre du Grand Conseil de Genève depuis 2009, Cyril Aellen se montre particulièrement satisfait du réaménagement de la salle qui accueille les députés. Cela lui permet de travailler plus efficacement, avec des moyens techniques modernes et performants. Les sièges ne sont plus disposés en forme de fer à cheval comme c'était le cas depuis 1961. Les élus ne sont plus directement face à face, ce qui rend les débats plus dynamiques et moins frontaux. Par ailleurs, un soin particulier a été apporté à l'insonorisation de la salle. Les architectes ont réussi à faire en sorte que l'acoustique soit désormais plus feutrée, sans que la disposition en arc de cercle nuise aux échanges entre les élus de la République. « Rien ne va pourtant péjorer la qualité des débats », reconnaît à ce sujet Cyril Aellen.

« JE M'Y SENS À L'AISE, D'AUTANT PLUS QUE NOUS ÉVOLUONS RÉELLEMENT DANS DE MEILLEURES CONDITIONS DE TRAVAIL. »

Le maintien des instances politiques au cœur de la cité aurait pu être remis en question dans l'optique d'une profonde modernisation des lieux de pouvoir. « Je suis heureux que l'on ait décidé de rester au cœur de la cité. Cela reflète ce caractère qui est à l'image de notre canton, à savoir une ville centre ». Il indique que la disparition des vitraux décidée dans le cadre de cette restauration est regrettée par quelques nostalgiques, mais que le changement et les transformations font partie de la vie quotidienne.



Cyril Aellen

Il estime que les changements apportés à la salle du Grand Conseil et aux salles attenantes sont réellement favorables au travail des élus. « Je m'y sens à l'aise, d'autant plus que nous évoluons réellement dans de meilleures conditions de travail. Mais pourquoi devrions-nous nous arrêter en si bon chemin, je pense en particulier à ce qui a trait à l'aspect énergétique ? ». ▲



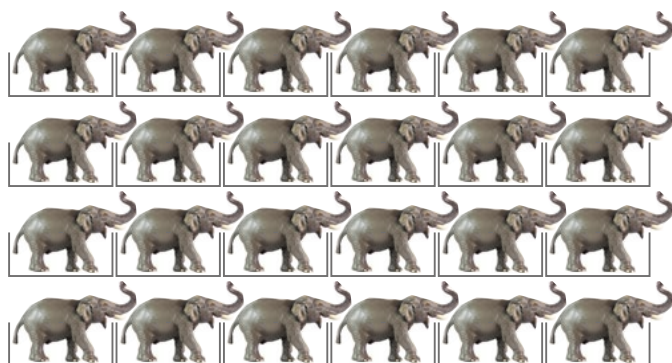
RÉGIE TOURNIER

**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.balestratic.ch

RÉVOLUTION ÉNERGÉTIQUE

LE NOUVEAU
RÈGLEMENT
SUR L'ÉNERGIE

Après avoir été adopté par le Conseil d'État, le nouveau règlement d'application de la loi sur l'énergie a été publié dans la FAO du 19 avril 2022 et est entré en vigueur le 20 avril 2022. Nous revenons dans ce numéro sur les changements qui nous concernent.



Christophe Aumeunier



Cette évolution réglementaire était en préparation depuis de nombreux mois et nous avons déjà consacré plusieurs articles à ce sujet dès 2019, en lien avec le nouveau Plan directeur de l'énergie. Pas moins de trois prises de position écrites ont été réalisées, doublées d'échanges avec la direction de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). Si vous souhaitez approfondir ces questions, l'essentiel de ce volumineux dossier est à votre disposition sur notre site Internet www.cgionline.ch, sous la rubrique « actualités ».

Dans un contexte très difficile imposé par des objectifs politiques inédits, nous avons réussi à obtenir des évolutions significatives par rapport au projet initial. Par exemple et pour ne citer que ces trois points essentiels, 1) l'abandon de l'idée d'exclure systématiquement tout recours aux énergies fossiles tant pour les bâtiments neufs qu'à l'occasion de rénovations, 2) des dérogations pour les immeubles faisant l'objet de mesures de protection du patrimoine, 3) un relèvement du seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC), initialement prévu à 350 MJ/m², pour le porter à 450 MJ/m² assorti de délais beaucoup plus raisonnables dans lesquels des travaux pourront être exigés.

Dès 2019, nous avons sollicité des mesures techniques et financières pour aider les propriétaires à effectuer ces travaux. À ce jour, le département du territoire nous indique que plusieurs dossiers sont en cours de réalisation au sein de l'administration. Il s'agit de :

- la simplification du calcul de la baisse prévisible des charges des locataires (la somme qui en résulte peut, selon la LDTR, être répercutée sur les loyers);
- la création d'un pôle d'échange et de documentation des « bonnes pratiques », voire de labellisation de certaines installations techniques (pompes à chaleur);
- la prise en considération du comportement des occupants des locaux pour corriger le mode de calcul des IDC. L'État devrait aussi s'atteler à informer les occupants de locaux chauffés des bons gestes à réaliser.

Au niveau financier, l'on nous a confirmé le maintien de mesures préexistantes :

- la déductibilité du revenu des frais destinés aux économies d'énergie, le cas échéant, sur trois exercices fiscaux;
- la mise à disposition de subventions énergétiques à hauteur de 34 millions soit un montant presque identique à celui de ces 5 dernières années (répartis en 19 millions de la Confédération, 7 millions de SIG éco21, 8 millions du canton). Plus de détails sur www.ge-energie.ch

« LES TRAVAUX QUI ÉCONOMISENT L'ÉNERGIE NE CONSTITUENT PLUS DES TRAVAUX QUI AUGMENTENT LA VALEUR FISCALE DE L'IMMEUBLE ET DONC L'IMPÔT SUR LA FORTUNE. CETTE MESURE EST MODESTE MAIS ELLE EST À SALUER. »

Changement des installations productrices de chaleur

Dans la mise en application de ces exigences, l'autorité devra respecter le principe de la proportionnalité et, ainsi, ne pas imposer des coûts disproportionnés au propriétaire.

Pour les nouveaux bâtiments

On mettra généralement en place (sauf impossibilité technique avérée pour laquelle la bivalence sera possible selon les conditions ci-dessous décrites) une installation productrice de chaleur alimentée en énergie renouvelable et soumise à une autorisation énergétique à dater du 1^{er} septembre 2022 et dès la puissance thermique nominale de 1 MW (70 kWh pour les combustibles visés par le plan de mesures OPair).

Pour les bâtiments existants

S'agissant du parc existant, c'est au changement de la chaudière qu'il faudra procéder à une nouvelle installation de production de chaleur, étant entendu que le changement de brûleur ou de tout autre composant annexe d'une chaudière datant de 20 ans ou plus équivaut à la transformation d'une installation.

S'agissant des nouveautés, l'administration fiscale a procédé à un changement de pratique depuis le 1^{er} janvier 2022 :

- les travaux qui économisent l'énergie ne constituent plus des travaux qui augmentent la valeur fiscale de l'immeuble et donc l'impôt sur la fortune. Cette mesure est modeste mais elle est à saluer.

Le Conseil d'État a encore annoncé deux mesures :

- l'exonération partielle ou complète de l'impôt immobilier complémentaire pour les propriétaires qui respectent ou iront en deçà des nouveaux seuils IDC ;
- la mise à disposition de nouvelles subventions à hauteur de CHF 20 millions par an et pour 10 ans.

Les conditions d'application de ces deux mesures nous sont, à ce jour, inconnues et nous restons dans l'attente de nouvelles informations de la part du Conseil d'État.

En résumé et pour faire un point sur ces mesures d'accompagnement, nous devons considérer que certaines sont réalisées et que d'autres sont en passe de l'être. Toutefois, notre inquiétude est grande face aux impacts financiers très importants des nouvelles dispositions réglementaires et nous persistons à revendiquer une modification des conditions d'application de la LDTR et des mesures fiscales importantes et/ou des subventions.

Les nouvelles dispositions concernent deux points essentiels, à savoir, le changement d'installations productrices de chaleur et la diminution des indices de dépense de chaleur (IDC).



*« TOUTEFOIS, NOTRE INQUIÉTUDE
EST GRANDE FACE AUX IMPACTS
FINANCIERS TRÈS IMPORTANTS
DES NOUVELLES DISPOSITIONS
RÉGLEMENTAIRE. »*

Sauf possibilité d'utiliser uniquement de l'énergie renouvelable, c'est une installation productrice de chaleur en bivalence qui sera préconisée pour économiser un maximum d'énergie tout en assurant une production de chaleur en suffisance (production de chaleur émanant d'installations utilisant de l'énergie renouvelable et de l'énergie fossile). Cette installation sera soumise à autorisation à dater du 1^{er} septembre 2022, dès 5 kWh.

Seuil d'indice de dépendance de chaleur (IDC)

Seuil de l'IDC

Le seuil d'indice de dépendance de chaleur est fixé à 450 MJ/m²/an. Il y a dépassement lorsque l'IDC moyen des trois dernières années est supérieur à cette valeur.

Entrée en vigueur

La direction de l'OCEN nous a informés, que selon le processus souhaité, c'est la fourniture des IDC qui devient obligatoire pour toutes les habitations au 1^{er} septembre 2022, de sorte que l'OCEN sera renseigné d'ici juin 2023. Dans ce contexte, les décisions relatives au dépassement du seuil de 450 MJ/m²/an, qui impliquent un audit et des mesures énergétiques et celles relatives au dépassement significatif du seuil IDC (800 MJ/m²/an jusqu'au 31 décembre 2026) imposant des travaux énergétiques, ne seront pas rendues avant le 1^{er} semestre 2023.

Calcul de l'IDC

L'IDC peut être calculé par le propriétaire ou par un concessionnaire autorisé. À défaut de transmission de l'IDC par le propriétaire ou son concessionnaire, c'est l'OCEN qui procédera au calcul, sans frais. Cette procédure pourra faire l'objet d'une contestation quant à l'IDC retenu.

Quels bâtiments sont concernés ?

Les bâtiments d'habitation comprenant moins de 5 preneurs sont désormais assujettis mais sont également exonérés de produire des IDC successifs, lorsque l'IDC moyen des trois dernières années est inférieur à 450 MJ/m²/an. Une reprise du calcul de l'IDC sera nécessaire lorsque des travaux d'amélioration énergétique seront effectués et ce, pour valider leur efficacité.

Conséquences du dépassement du seuil de 450 MJ/m²/an

En cas de dépassement du seuil IDC, le département ordonne la réalisation d'un audit énergétique et l'exécution de mesures d'amélioration (mesure d'optimisation énergétique, d'équilibrage). L'audit énergétique et les mesures d'amélioration sont mis en œuvre dans un délai de 12 mois à compter de la notification de la décision administrative.

Il est spécifié qu'une dispense d'audit peut avoir lieu lorsque la mise en œuvre directe de mesures d'amélioration suffit à ramener l'IDC en dessous de 450 MJ/m²/an.

Dépassement significatif du seuil IDC

Il y a dépassement significatif du seuil IDC lorsque celui-ci est :

- ▶ supérieur à 800 MJ/m²/an jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- ▶ supérieur à 650 MJ/m²/an dès le 1^{er} janvier 2027 et jusqu'au 31 décembre 2030 ;
- ▶ supérieur à 550 MJ/m²/an dès le 1^{er} janvier 2031.

Le dépassement significatif du seuil IDC entraîne une décision administrative qui ordonne la réalisation de travaux énergétiques. Il faut que ces travaux soient susceptibles de ramener l'IDC au moins en dessous de 450 MJ/m²/an. Ils doivent être réalisés dans un délai de 36 mois à compter de la notification de la décision administrative.

Les dérogations mentionnées par le règlement sont les suivantes :

- ▶ l'affectation des bâtiments en dehors des catégories définies par la norme SIA 380/1, édition 2016, soit, essentiellement, les bâtiments voués à l'exploitation agricole, tandis que tous les locaux industriels, artisanaux, commerciaux, dépôts et sportifs ne seraient pas susceptibles de dérogation ;
- ▶ le classement ou l'inscription à l'inventaire de bâtiments ou, s'ils sont situés dans les zones de protection de la Vieille-Ville ou du Vieux-Carouge au sens de la LCI ;
- ▶ l'impossibilité technique démontrée par le propriétaire ;
- ▶ l'incapacité financière du propriétaire.

Nos efforts vont se poursuivre pour obtenir des mesures d'accompagnement permettant de financer la transition énergétique.

En outre, vous pourrez, si besoin, nous solliciter par le biais de CGI Conseils pour évaluer la pertinence des décisions qui vous seront adressées et le cas échéant, pour les contester judiciairement. Nos services combinant ingénierie en énergie et conseils juridiques sont à votre disposition. ▲

Retrouvez le
dossier dédié au règlement
sur l'énergie en ligne sur
www.cgionline.ch/actualites
ou scannez le QR code



pour y accéder
directement

FORMATION

IMMOÉNERGIE : DEUX CURSUS AU CHOIX POUR RELEVER LES NOUVEAUX DÉFIS ÉNERGÉTIQUES

Lancée en 2018, la formation Immoénergie permet aux professionnels de l'immobilier de développer leurs compétences en matière de rénovation énergétique. L'objectif : offrir des conseils de pointe aux propriétaires et les accompagner de manière efficace dans leurs travaux d'entretien ou de rénovation.



Bénédicte Guillot

Fruit d'un partenariat public-privé

Professionnels de l'immobilier, Office cantonal de l'énergie et SIG ont travaillé main dans la main pour créer un programme de formation inédit en Suisse qui répond concrètement aux objectifs de la stratégie énergétique cantonale. Pratique et spécifiquement dédiée aux professionnels de l'immobilier, Immoénergie allie développement des connaissances, stratégie et savoir-faire à travers deux cursus distincts.

Cursus Stratégie et planification énergétique

Découpé en 4 modules, ce programme de 44 heures est destiné aux responsables de services travaux et professionnels en contact avec des propriétaires détenteurs d'un ou de plusieurs immeubles. Les participants aux cours acquièrent une vision globale de l'efficacité énergétique dans l'immobilier. Les modules s'attachent aux aspects stratégiques, tels que le cadre général, les lois et les subventions. Le fonctionnement global du bâtiment est présenté avec notamment ses principaux gisements d'économie d'énergie, l'accompagnement de la réalisation d'une installation de pompe à chaleur dans un immeuble plurifamilial et les éléments nécessitant des autorisations ou des mises en conformité. Enfin, la planification des travaux est abordée pour qu'à l'issue des cours, les responsables des services travaux soient capables de mieux anticiper et planifier les interventions, permettant aux propriétaires de gagner du temps et d'économiser de l'argent.

« PRATIQUE ET SPÉCIFIQUEMENT DÉDIÉE AUX PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, IMMOÉNERGIE ALLIE DÉVELOPPEMENT DES CONNAISSANCES, STRATÉGIE ET SAVOIR-FAIRE. »



Cursus Approche technique

Ce cursus de 32 heures s'adresse aux gestionnaires techniques présents sur le terrain ; le but est de les aider à faire les bons choix au quotidien et de garantir une meilleure exploitation des installations techniques. L'accent est mis sur les aspects liés aux travaux (enveloppe thermique, chauffage, ventilation/climatisation, électricité/eau). Les processus administratifs et les éléments-clés à intégrer dans les cahiers des charges destinés aux entreprises font partie des 7 modules de ce cursus. La dimension relationnelle avec les occupants est également abordée, car il ne faut pas oublier que les plaintes des locataires peuvent contribuer à diagnostiquer un dysfonctionnement du bâtiment. Relevons toutefois que les limites de compétences et de responsabilités sont clairement identifiées : avec une formation de 32 heures, on ne va pas former des ingénieurs ou des architectes ! Mais les participants sauront comment mettre à jour leurs connaissances, quand et où aller chercher des experts. À l'issue de la formation, ils auront entre leurs mains des compétences et outils pratiques pour répondre au quotidien, même dans l'urgence, aux problématiques énergétiques. ▲

INFORMATIONS PRATIQUES

Dates des prochaines sessions Immoénergie :

1^{er} septembre au 20 octobre 2022 :
cursus Approche technique

13 septembre au 18 octobre 2022 – COMPLET :
cursus Stratégie et planification énergétique

19 janvier au 30 mars 2023 :
cursus Approche technique

31 janvier au 31 mars 2023 :
cursus Stratégie et planification énergétique

Retrouvez le détail des modules de cours, tarifs et possibilités de subvention de la formation sur www.cgiconseils.ch/formations

Une action
GEnergie

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER ?

Profitez dès maintenant de subventions pour vos travaux de rénovation !



5 Bonnes raisons de vous lancer !



Diminuer votre facture énergétique grâce aux économies d'énergie



Réduire vos coûts de rénovation grâce aux subventions



Diminuer vos impôts, travaux déductibles dans l'année de facturation



Augmenter la valeur de votre bien



Améliorer votre confort de vie et la qualité de l'environnement

Déposez votre dossier avant le 31.12.22 et avant le démarrage des travaux sur www.ge-energie.ch

GE-environnement 022 546 76 00



Le Programme Bâtiments



GUIMET FILS

UN DRONE POUR SONDER NOS ÉGOUTS



Actif dans le domaine de l'assainissement depuis bientôt 150 ans, V. Guimet Fils SA propose une gamme complète de services d'entretien et de salubrité. Cette société a la volonté de fournir à ses clients romands les meilleures solutions: elle s'efforce d'être une entreprise novatrice, en termes d'engagement et de technologie. Pour inspecter les conduites de grand diamètre – principalement du réseau primaire et secondaire – la Maison genevoise recourt désormais à un drone. Un nouveau champ d'action s'ouvre pour les canalisations de nos villes !

CARLA ANGYAL

Traditionnellement, les opérateurs utilisent des chariots et/ou traversent les conduites avec une caméra dans le but de recueillir des données visuelles. Ces méthodes ont leurs limites, tout en présentant un certain danger pour les employés. « L'inspection des égouts de grand diamètre est notoirement difficile, surtout lorsqu'elle est effectuée dans des conduites actives avec des vitesses d'écoulement élevées et des problèmes d'accessibilité. Le drone nous permet d'intervenir sur ces réseaux de manière plus sûre, plus efficace et plus efficiente », indique Sylvain Roch. Le directeur de V. Guimet Fils SA liste les avantages de ce matériel volant.

Le drone offre des performances stables: même en cas de débit élevé et dans des conditions extrêmes, il reste stable, capturant des images et vidéos claires. Par ailleurs, l'éclairage fourni par l'équipement permet une visibilité optimale à l'intérieur des conduites. La qualité des photographies et des vidéos prises pendant le vol est supérieure à celles obtenues avec d'autres solutions. Enfin, grâce à la fonctionnalité du logiciel, les techniciens sont en mesure de créer un nuage de points en montrant exactement les défauts constatés dans les canalisations, d'où une intervention (entretien, nettoyage, etc.) très ciblée.

Remplacer l'humain dans les tâches dangereuses

Autre aspect: la sécurité des collaborateurs. « Jusqu'à présent, les opérateurs étaient envoyés à l'intérieur des conduites afin d'effectuer les inspections. Faire appel à un drone permet d'éviter ce type d'entrée dans un espace confiné. Par ailleurs, en raison de sa taille menue, le drone peut pénétrer par différents points d'accès, élargissant ainsi nos possibilités d'ins-

pection », poursuit Sylvain Roch. Ce dernier précise également que, grâce à la facilité de mobilisation et de déploiement, l'utilisation du drone présente une économie importante par rapport aux autres approches, avec une réduction des coûts d'inspection quotidiens pouvant atteindre 80%. « Lors de méthodes classiques, nos employés inspectent environ 400 à 600 mètres linéaires par jour. En utilisant le drone, ils augmentent cette capacité jusqu'à 900 mètres linéaires par jour, doublant ainsi leur vitesse d'opération, tout en collectant des données de haute qualité », assure-t-il.

La technologie de drone appliquée aux canalisations a été développée par une start-up vaudoise, suite aux événements d'Hiroshima; elle est utilisée à l'étranger, notamment aux États-Unis et en France. Après de nombreux tests, l'entreprise Guimet a décidé de faire le pas: elle est aujourd'hui la seule en Suisse romande à offrir une telle prestation. Selon ce même esprit avant-gardiste, conjugué à une vision environnementale, V. Guimet Fils SA a débuté une phase d'essai avec un véhicule à haute pression, 100% électrique. C'est également une première en Romandie, sur laquelle nous aurons certainement l'occasion de revenir dans un prochain article ! ▲

V. Guimet Fils SA

Rue des Buis 12 – 1202 Genève

Tél: 022 906 05 60

Mail: guimet@guimet.ch

www.guimet.ch

DOSSIER SPÉCIAL ÉTÉ

L'ÉTÉ DES BARBECUES



Star incontestée des beaux jours, le barbecue s'installe dans les jardins et sur les terrasses comme sur les balcons. Ambiance de vacances, bonne humeur et recettes gourmandes sont au programme. Mais comment choisir entre les différents types de barbecues ? Petit tour d'horizon.

ODILE HABEL

L'offre s'est largement étoffée ces dernières années avec des modèles toujours plus pointus. Plusieurs critères sont à prendre en compte lors du choix de l'appareil tels que l'endroit où il va être utilisé, sa facilité d'utilisation, son prix, son design et, bien sûr, le goût des aliments.

Le charbon de bois pour les puristes

Le barbecue au charbon de bois est le plus répandu et le préféré des aficionados car il donne aux grillades ce goût fumé si caractéristique. En atteignant des températures plus élevées que celles produites avec des modèles au gaz ou électriques, il permet ainsi d'obtenir des viandes croustillantes à l'extérieur, mais parfaitement juteuses à l'intérieur.

Ce type de barbecue se décline dans des formes rondes ou rectangulaires et dans différentes tailles lui permettant de trouver sa place quel que soit l'espace dont on dispose. Certains modèles sont équipés d'un couvercle, de roues – un élément non négligeable –, et de plans de travail rabattables. Le barbecue est aussi simple d'entretien. Il suffit d'un chiffon pour nettoyer la grille et de jeter le charbon de bois qui, par ailleurs, s'achète facilement dans n'importe quel magasin ou station essence. Un plus car la convivialité du barbecue étant synonyme de spontanéité, il n'est pas rare de lancer une invitation à 18h un samedi soir !

Le barbecue à charbon convient également aux balcons, notamment dans sa version de table et de rambarde. Les modèles spécialement développés pour le balcon possèdent un système de fixation sûr.

Malgré leur aspect pratique et leur prix tout à fait abordable, les appareils à charbon de bois comportent quelques inconvénients tels que la fumée, la difficulté d'allumage et la nécessité de surveiller la flamme.

De son côté, le barbecue au gaz séduit les personnes pressées et à la recherche de facilité puisqu'il suffit d'appuyer sur un bouton et de poser les aliments sur la grille quelques minutes plus tard. Stable en température, il évite tout risque de brûler la viande, le poisson ou les légumes. Certains modèles offrent des fonctions élaborées comme la plancha ou le tourne-broche. Équipé de roulettes, le barbecue devient nomade.

Personne n'étant parfait, il compte aussi des inconvénients. Ainsi, les aliments n'ont pas le goût fumé propre au barbecue. L'entretien et le nettoyage se révèlent aussi plus contraignants et les prix des modèles sont plus élevés que pour un barbecue à charbon de bois.

Très pratique et sûr, le barbecue électrique est, lui, le champion de la simplicité. Aussi à l'aise à l'intérieur qu'à l'extérieur, il s'allume facilement et est peu salissant. Mais le temps de chauffe reste long et la cuisson variable demande du doigté au cuisinier. Quant aux puristes, ils sont inconsolables car les aliments n'ont pas le goût fumé.

Si le brasero est un système de chauffage, il permet aussi de griller la viande et de cuire les aliments dans sa version brasero-barbecue équipée d'une grille de cuisson. Les modèles classiques sont à bois, donnant un goût unique aux aliments, ou au charbon. Seuls inconvénients, il faut composer avec la fumée dégagée par le bois ou la poussière du charbon. Le gaz est une option facile d'utilisation, mais il est plutôt conseillé pour les cuissons lentes. Pour sa part, le brasero-barbecue électrique se révèle très énergivore.



Les Rolls du barbecue

Cette année, la grande tendance est au barbecue à pellets ou à granulés dont les premiers modèles sont apparus aux États-Unis au début des années 2000. Un engouement qui s'explique par la qualité de cuisson et le goût de cuisine au feu de bois donné aux aliments sans qu'ils soient en contact avec les flammes. La polyvalence du barbecue est aussi un atout puisqu'il permet de faire aussi bien des grillades que du fumage. À cela s'ajoute la simplicité d'utilisation. Il suffit de choisir la température et d'allumer. Le barbecue fait le reste ! Les pellets sont réalisés dans différentes essences de bois, notamment le chêne et le hêtre, et il existe même des mélanges réalisés pour offrir de nouvelles expériences culinaires.

Ce surdoué a pourtant de petits inconvénients comme la relative fragilité de ses composantes électroniques, ce qui nécessite de bien le protéger de la pluie, et explique son prix élevé.

Avec sa forme de cocon ou d'œuf, le kamado a tout d'un OVNI. Entièrement en céramique, ce barbecue qui reproduit une technique ancestrale japonaise de cuisson, remporte un vif succès. Son couvercle permet de réaliser tous types de cuisson, de la viande jusqu'aux desserts. Il est équipé d'un thermomètre et de deux ouvertures réglables, sur le couvercle et en bas, ce qui permet de régler avec précision la température de cuisson. Économe à l'utilisation puisqu'il fonctionne au charbon de bois, il est facile d'entretien et très résistant. Son seul défaut réside dans son prix. Cependant, celui-ci est relativement vite amorti dès lors qu'on utilise le barbecue toute l'année.

De son côté, la plancha avec sa grande plaque de cuisson plate plaît beaucoup aux amateurs de cuisine saine et rapide à préparer. Les aliments ne sont jamais en contact avec les flammes. La cuisson rappelle les grillades de style teppanyaki avec des viandes légèrement croustillantes à l'extérieur et moelleuses à l'intérieur.

Pratique et simple d'entretien, le barbecue plancha permet aussi de préparer plusieurs plats en même temps. Les modèles au gaz sont les plus appréciés car ils peuvent être installés facilement n'importe où, aussi bien dans un jardin que sur une terrasse.

Les planchas électriques conviennent bien aux balcons même si elles mettent un certain temps à chauffer. Un inconvénient pour les plus impatientes.

Enfin, le nec plus ultra pour les *aficionados* gourmets et geek réside dans les barbecues et accessoires connectés avec des fonctions permettant, par exemple, de contrôler les températures de cuisson, de régler les minuteries et d'accéder à une base de données de recettes via un smartphone. ▲

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

DOSSIER SPÉCIAL ÉTÉ

LES CUISINES D'ÉTÉ GAGNENT EN POPULARITÉ

Avec la pandémie, de nombreux propriétaires ont réorienté leur budget voyage dans l'équipement de leur jardin ou de leur terrasse. Depuis, beaucoup d'espaces extérieurs sont aménagés avec soin et dans les moindres détails, à tel point que le jardin peut désormais être considéré comme un nouvel espace à vivre à part entière.

SILVIA SCHAUB

Cette tendance tire son origine des États-Unis, royaume du barbecue. Juste avant la crise sanitaire, le marché des appareils à grillades avait déjà enregistré une forte croissance en Suisse. Depuis, il connaît un véritable essor.

Urs Brunner, gérant du magasin Hico Feuerland à Gränichen (AG), le confirme: « En ce moment, la demande est considérable. Elle s'est fortement intensifiée depuis la pandémie. » Avant, son entreprise vendait principalement des cheminées; actuellement, ce sont surtout des cuisines d'extérieur. « Cuisiner à ciel ouvert est devenu une activité à la mode qu'on partage volontiers entre amis ou en famille. », ajoute-t-il.

« CUISINER À CIEL OUVERT EST DEVENU UNE ACTIVITÉ À LA MODE QU'ON PARTAGE VOLONTIERS ENTRE AMIS OU EN FAMILLE. »

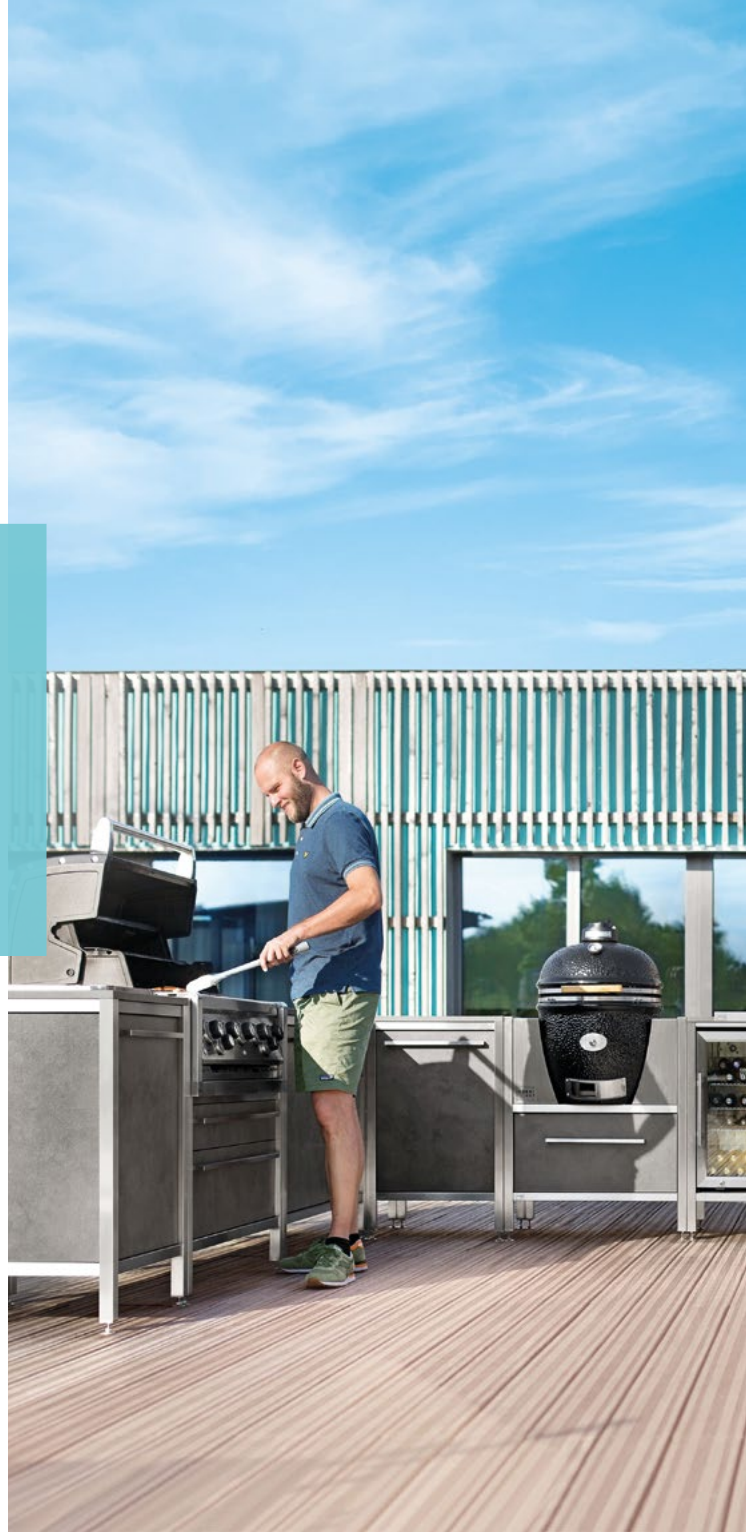
Qu'elle soit sophistiquée ou non, la cuisine doit au moins être équipée d'une cuisinière ou d'un ensemble wok en plus de son barbecue. Bien sûr, la cuisine de jardin doit également disposer d'un point d'eau, de suffisamment d'espace de rangement pour la vaisselle et les casseroles, et idéalement d'un réfrigérateur. « Le prix d'une cuisine d'extérieur peut vite atteindre celui d'une Harley Davidson », souligne Urs Brunner.

Selon la taille du jardin ou de la terrasse et la flexibilité avec laquelle on souhaite agencer sa cuisine, il est possible d'opter pour une cuisine mobile sur roues que l'on peut facilement déplacer. Aujourd'hui, les cuisines de jardin ne doivent

plus obligatoirement être abritées, car comme le précise Urs Brunner, « elles sont désormais suffisamment robustes pour résister aux intempéries ». Au cas où elles prendraient la poussière, elles se nettoient facilement au jet d'eau.

Les fabricants et prestataires affluant sur le marché, chacun trouvera une cuisine à son goût. Pour les petits budgets, les produits Ikea de la gamme Grillskär disposent de modules qu'on trouve pour moins de 450 francs, mais à monter soi-même.

Les amoureux du design se tourneront vers la marque suédoise Røshults, qui propose des cuisines haut de gamme à la fois minimalistes et intemporelles. Les surfaces en teck et en inox sont du meilleur effet. Autres modèles haut de gamme: la cuisine d'extérieur en acier Norma de la marque italienne Roda ou les élégantes 10th Roller Kitchen d'Exteta.





Anne Hiltbold

Sur le plan juridique, quelques éléments sont à considérer

La construction d'une cuisine en plein air peut, selon les cas, être soumise à une autorisation de construire. La loi prévoit en effet que toute construction ou installation, même un mur, une clôture ou un hangar, est soumise à autorisation, tout comme la modification de la configuration du terrain. Cependant, cette obligation ne porte pas sur les constructions de peu d'importance. La loi mentionne que « sont réputées constructions de très peu d'importance les cabanes amovibles de dimension modeste, soit de l'ordre de 5 m² au sol et 2 m de hauteur ou les pergolas non couvertes » notamment. Ainsi, selon la taille et la configuration de votre cuisine extérieure, une autorisation de construire pourrait être nécessaire.

Si vous envisagez d'aménager une telle installation dans votre jardin et que vous vivez dans une PPE, il conviendra également de s'assurer que le droit exclusif dont vous bénéficiez vous autorise un tel aménagement. Vous êtes en principe libre d'aménager comme bon vous semble votre jardin, mais jusqu'à un certain point. À priori, une installation légère et amovible pourrait être facilement envisagée sans passer par une autorisation de l'assemblée des copropriétaires, alors que si vous prévoyez une installation durable et fixe, il vous faudra passer par une autorisation.

À noter également que les règles de la PPE imposent généralement que toutes les activités susceptibles d'importuner ou de provoquer un désagrément pour les occupants de la propriété par étages, à l'intérieur comme à l'extérieur des locaux, sont interdites. L'usage d'appareils bruyants est autorisé sous réserve de l'observation de la réglementation d'usage en la matière et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins. Le tapage de quelque nature que ce soit, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des parties privées, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, de même que les activités répandant des odeurs ou de la fumée incommodante. L'utilisation d'une cuisine extérieure peut ainsi se heurter à quelques limites ou interdictions liées au respect de la tranquillité des autres copropriétaires.

La réglementation cantonale en matière de tranquillité publique dispose par ailleurs que, entre 21h et 7h, tout acte de nature à troubler la tranquillité nocturne, notamment le repos des habitants, est interdit. L'on imagine facilement que l'utilisation d'une cuisine extérieure peut s'avérer bruyante et en fonction du lieu de situation, elle pourrait être interdite, si elle incommode les voisins.

La nouvelle génération de cuisines extérieures de la marque OCQ (Outdoor Cooking Queen) impose de nouveaux standards et pas seulement par son aspect : la bbqubeX modulaire offre de nombreuses possibilités en termes de décor, d'équipement et d'aménagement. Elle peut être disponible soit en unité de cuisine classique, soit en îlot de cuisson avec comptoir et sièges assortis. Les surfaces sont composées de béton, de marbre ou de granit.

Ceux qui hésitent encore à investir dans une cuisine d'extérieur, se laisseront peut-être convaincre par le fait qu'aujourd'hui, on ne s'en sert plus seulement pendant les mois d'été. « La cuisine en plein air est devenue une activité qu'on pratique tout au long de l'année », conclut Urs Brunner. ▲

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@cgiconsels.ch

DOSSIER SPÉCIAL ÉTÉ

TRINQUEZ AVEC DES COCKTAILS LOCAVORES



FLORENCE SCHMIDT

À l'arrivée des beaux jours, le combo apéro-cocktail-terrasse symbolise l'avènement de la dolce vità. Alors saisissez vos shakers, ouvrez les mini-parasols et suivez nos recettes de cocktails élaborées avec des produits de saison et locaux.

Les italiens ont inventé l'aperitivo, un rituel de partage et de convivialité par excellence qui ponctue la journée de labeur. Cosmopolitan, Negroni, Mojito avec ou sans alcool... toutes ces mixtions populaires aux mises en scène ludiques ont pour vocation l'émerveillement des papilles, puis de l'humeur.

La mixologie se réinvente au gré des modes. En 2022, c'est la tendance écoresponsable qui agite l'univers des cocktails avec l'utilisation de produits de saison et locaux. Dans cet esprit, certains barmen tentent aussi de limiter le gaspillage en recyclant les pelures en sirops ou recherchent des alternatives à certains produits cultivés aux antipodes. Par exemple, pour remplacer l'acidité du citron dans les cocktails, on ajoute du verjus (du jus de raisins pas encore mûrs). Pour éviter les jaunes d'œufs, on mise sur le jus de cuisson des pois chiches. La tendance à l'utilisation d'ingrédients locavores (soit de produits cultivés dans la région) que l'on observe dans les bars à cocktail genevois va jusqu'à choisir des spiritueux élaborés dans des distilleries de la région.

« EN 2022, C'EST LA TENDANCE ÉCORESPONSABLE QUI AGITE L'UNIVERS DES COCKTAILS AVEC L'UTILISATION DE PRODUITS DE SAISON ET LOCAUX. »

Tout aussi populaires, les mocktails, ou cocktails sans alcool, se font la part belle sur les cartes des établissements genevois. Ce terme d'origine anglo-saxonne, créé à partir du verbe « mock », signifie « imiter » un cocktail. À base de fruits, de légumes, d'épices, d'herbes, d'eau gazeuse... les mocktails rivalisent d'associations gustatives mais sans les effets de l'alcool.

À vos shakers pour reproduire les recettes de barmen genevois ou de classiques revisités, mais toujours avec des produits de saison et de la région genevoise !



GVA Gin-pastèque



Basil Spice Smash



Sangria blanche

« CE TERME D'ORIGINE
ANGLO-SAXONNE, CRÉÉ
À PARTIR DU VERBE
« *MOCK* », SIGNIFIE
« *IMITER* » UN COCKTAIL. »

Le GVA Gin-pastèque – avec ou sans alcool

Martim Baeta & Julien Raussin, Barmen
de Mr Barber – Rue Leschot 3 à Genève

proposent cette sorte de spritz revisité, rafraîchissant et fruité.

→ **ajouter les ingrédients suivants dans un shaker et agiter jusqu'à obtenir une mousse colorée :**

- 5 cl de gin lux fabriqué en Suisse à base de grains et de plantes essentiellement suisses (lvxspirits.ch)
- 7 cl de jus de pastèque
- 1,5 cl de sirop de sucre ou de sirop de concombre
- 6 feuilles de menthe

→ **rallonger avec 1-2 cl de pétillant de Genève** (différentes caves proposent des pétillants sur geneveterroir.ch)

Pour la version sans alcool, remplacer le pétillant et le gin par de l'eau très gazeuse.

Le Basil Spice Smash – avec alcool

Quentin Beurgaud, Barman
du Little Barrel – Rue du Lac 15 à Genève

propose ce cocktail frais et fruité, légèrement piquant, idéal lors des grandes chaleurs.

→ **ajouter tous les ingrédients dans un blender et mixer jusqu'à ce que la mousse se forme :**

- 50 ml de gin de LVX élaboré à Genève (<https://lvxspirits.ch/fr/>)
- 20 ml de jus de citron, poussé dans la ferme aux agrumes nielsrodin.com en Suisse.
- 5 feuilles de basilic frais
- 15 ml de sirop de sucre
- 3 gouttes de teinture de piment oiseaux

→ **ajouter de la glace pilée dans un grand verre à vin et verser le mélange.**

Le Mocktail – sans alcool

de Martim Baeta & Julien Raussin, Barman
de Mr Barber – Rue Leschot 3 à Genève

→ **ajouter les ingrédients suivants dans un blender avec de la glace pilée et servir avec des glaçons pour obtenir un granité très frais**

- 10 cl de purée d'abricot
- 10 myrtilles
- 2 cl de jus de citron
- 2 cl de sirop de pêche
- rallonger avec de l'eau très gazeuse

Le bramble à la bière et mûres des bois – avec alcool

Le houblon se prête très bien à l'art de la mixologie, comme le populaire Monaco (un cocktail à base de limonade, de bière et de sirop de grenadine).

→ **ajouter les ingrédients suivants :**

- 3 mûres écrasées au fond du verre
- 1 dl de crème de mûres
- 2 cl de gin
- 2 cl de jus de citron et bien mélanger
- 1 bière blanche ou blonde de Genève (liste des brasseurs genevois sur le site grta.ch)

La Sangria blanche – avec alcool

Ce punch classique espagnol aux fruits est revisité non plus avec du vin rouge, mais du vin blanc pétillant. Un délice aux arômes de fruits frais qui peuvent être remplacés en fonction des saisons :

→ **couper en dés les fruits**

- 1 pêche blanche
- 1 pêche jaune
- 5 fraises
- 2 citrons verts
- 4 feuilles de menthes
- 1 bouteille de vin pétillant de Genève

→ **réserver au frais pendant 2h.**

→ **au moment de servir, ajouter 50 cl de limonade artisanale et des glaçons**

Les brochettes melon, pastèque, mozzarella – en accompagnement

Préparer des mini-boules de melon, de pastèque et de mozzarella (produite à Genève chez casamozzarella.com). Enfiler les boules sur des bâtons à brochettes et le tour est joué.

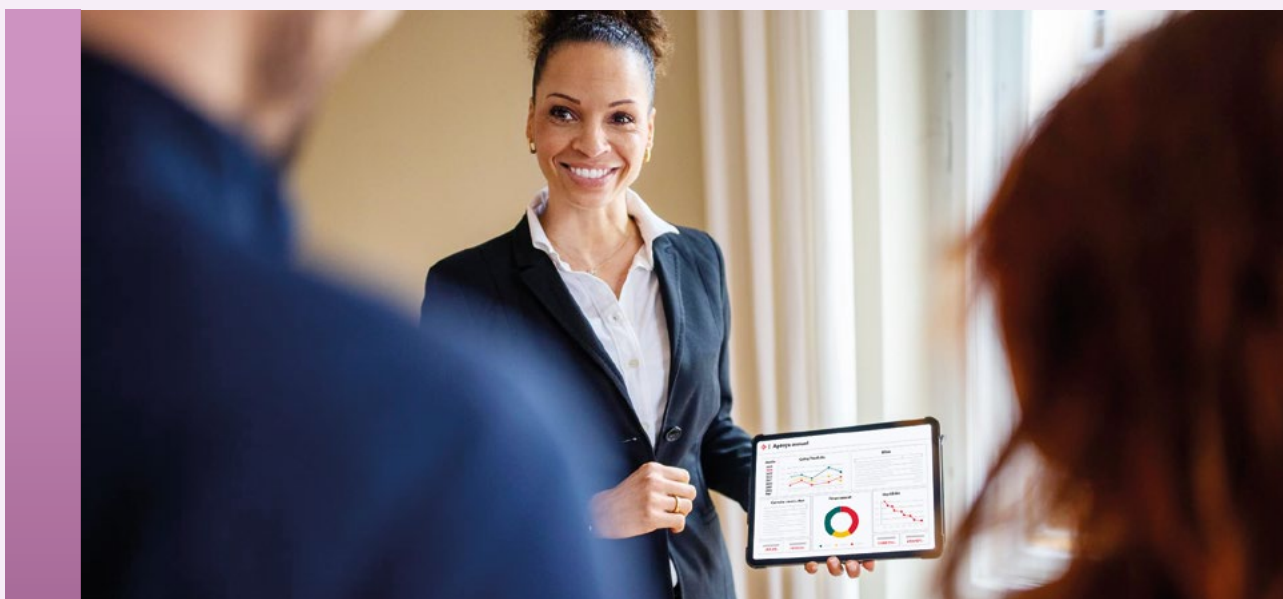
Le caviar d'aubergine – en accompagnement

Poser 3 aubergines entières sur une plaque dans le four à 260°C durant 1h pour un goût fumé. À l'aide d'une cuillère, détacher la pulpe molle de la peau. Mixer la pulpe avec le jus d'un demi-citron, une gousse d'ail pressée et de l'huile d'olive ainsi que du sel et du poivre. Servir avec du pain grillé, des légumes à tremper ou des grissini. ▲

ABAIMMO

DIGITALISEZ VOTRE GÉRANCE IMMOBILIÈRE

Il est vital pour la régie de s'aligner aux attentes de ses clients: «plus vite et mieux»! Dans ce contexte extrêmement concurrentiel, la gérance immobilière doit perfectionner ses processus. Le logiciel de gestion Abalmmo offre un précieux gain de temps. Un seul logiciel composé des modules nécessaires au bon fonctionnement de chaque gérance pour gagner en efficience: gestion des baux et comptabilité immobilière, gestion des salaires des employés et des concierges, décomptes de frais accessoires et de chauffage, gestion des honoraires, ou encore versement du disponible propriétaires.



CARLA ANGYAL

Abalmmo pour les régies, institutionnelles, coopératives et gérants de PPE

Le siège d'Abacus se trouve à St-Gall où une centaine de développeurs œuvre chaque jour à l'amélioration et à la mise à jour du logiciel. Abalmmo répond aux besoins actuels des régies immobilières en respectant les exigences légales relatives à la TVA et au droit du bail dans les différents cantons. La comptabilité Abacus est automatiquement intégrée à Abalmmo, ce qui permet aux régies de gérer plusieurs tâches administratives en un seul logiciel.

En plus des principales fonctions standards présentes dans tous les logiciels de la branche immobilière, la solution métier Abalmmo offre quelques options digitales novatrices.

Simplification des interactions avec Tayo

Le logiciel Abalmmo est paramétrable avec Tayo, une plateforme de gestion immobilière visant à simplifier les interactions entre gérants immobiliers, locataires, copropriétaires et entreprises fournisseurs de services. Le logiciel permet de partager des informations, de communiquer efficacement en ligne et d'automatiser certaines tâches simples. Par exemple, le locataire qui constate une fuite d'eau chez lui n'a qu'à le signaler sur l'application. La régie pourra transmettre l'information au prestataire de service qui prendra lui-même rendez-vous avec le locataire pour l'intervention.

États des lieux sur tablette

Les états des lieux sont effectués plus rapidement depuis une tablette. Les informations saisies sont directement enregistrées, ce qui réduit le risque d'erreur et le temps nécessaire pour reporter d'éventuelles notes sur l'ordinateur.

Saisie de factures avec Abascan

Avec l'outil Abascan, les régies ont la possibilité de scanner leurs factures puis ces dernières sont automatiquement comptabilisées et classées dans les bons dossiers digitaux. Chaque facture et chaque écriture peuvent être consultées en tout temps en ligne.

Abacus Services SA

Abacus Services offre un service intégral à ses clients. De l'évaluation des besoins à la réalisation du projet de lancement, l'entreprise basée à Bienne effectue également le support par la suite. ▲

Abacus Services SA

Place de la Gare 2C
2501 Bienne
+41 32 312 04 04
info@abacus-services.ch
Abacus-services.ch

ACQUÉRIR UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE

Les vacances d'été approchent et de nombreuses personnes partiront à la montagne le temps d'un weekend, afin de profiter des paysages et du grand air. En regardant les vitrines des agences immobilières de nos stations, peut-être vous êtes-vous demandé s'il est plus intéressant de louer ou d'acquérir son appartement en villégiature ?



Steven Duperrex
Responsable d'équipe chez MoneyPark

Se pose alors la question du financement de ce bien immobilier. Du point de vue de la banque, ce type d'investissement représente plus de risques que le financement d'une résidence principale. Elle demande alors davantage de fonds propres: typiquement entre 30% et 40%. De plus, les capitaux de prévoyance (LPP, 3^e pilier A) ne pouvant être utilisés dans le cadre du financement d'un bien secondaire, l'apport de liquidités sera inéluctable, que ce soit par de l'épargne, un 3^e pilier B, une donation, le recours à un crédit lombard ou, peut-être, l'augmentation de l'hypothèque grevant le logement primaire. Cette dernière solution pourrait présenter plusieurs avantages non négligeables d'un point de vue du coût de l'endettement, mais aussi de la fiscalité induite.

Du côté des taux, il faut savoir que la plupart des établissements financiers majorent le taux d'intérêt applicable à une résidence secondaire. Cette majoration peut atteindre 0.25 point de pourcentage.

De même, un amortissement plus conséquent peut être demandé afin de réduire l'emprunt à 50% ou 60% de sa valeur dans les 15 ans. Suivant l'âge de l'emprunteur, ce remboursement peut demander un effort plus important.

Pour en revenir à l'idée d'agir sur le financement de la résidence principale, il faut prendre en compte que le futur acquéreur qui possède son logement de longue date, aura certainement amorti graduellement son prêt hypothécaire et peut-être que la valeur de son bien aura augmenté.

Il pourra alors, dans la limite des conditions d'octroi, lever des fonds sur cette propriété. Un des avantages sera de générer des liquidités, idéalement en premier rang, sans amortissement, facturées à un taux d'intérêt plus attractif que sur une résidence secondaire.

L'acquisition d'un logement de vacances comporte également des répercussions fiscales. La valeur locative constituant un revenu imposable dans le canton où est située la propriété, une déclaration fiscale devra être remplie non seulement au domicile, mais aussi dans la commune où se trouve l'objet. Il conviendra alors d'être attentif à ces incidences lors de la mise en place de la stratégie financière.

Le financement déterminé, il vous faudra encore tenir compte des charges liées à cet investissement immobilier, en particulier les charges d'entretien et de maintenance qui pourront être plus ou moins élevées en fonction de la situation du bien et de ses spécificités, en particulier énergétiques.

Malgré tout, posséder sa résidence de vacances présente des avantages certains, tels que la possibilité de disposer d'un logement résidentiel en toute liberté, de s'y installer pour quelques jours de télétravail, voire de transformer ce rêve en investissement locatif permettant de réduire les charges financières de cette acquisition. ▲

MoneyPark, le spécialiste hypothécaire et immobilier
Votre succursale à Genève: 022 730 10 10
www.moneypark.ch

PRÉSENCE À BERNE

LA CONFÉDÉRATION DOIT AUSSI GARANTIR L'ENCOURAGEMENT À LA PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT

La hausse des prix de l'immobilier, les exigences en matière de fonds propres, les conditions à remplir en matière de capacité financière et la raréfaction de l'offre due à la pénurie croissante de terrains à bâtir rendent la propriété quasiment impossible pour un groupe toujours plus important d'habitants de la Suisse. C'est pourquoi une motion de la conseillère aux États Heidi Z'graggen (21.4520) demande au Conseil fédéral de se pencher sur l'encouragement de la propriété du logement pour les besoins propres des particuliers.



Anne Hiltbold

La propriété du logement est négligée par la Confédération

L'encouragement de la Confédération dans le domaine du logement est aujourd'hui exclusivement axé sur la construction de logements locatifs d'utilité publique. Ainsi, sur la base du contre-projet à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » entré en vigueur en février 2020, la Confédération a mis à disposition un crédit-cadre de 250 millions de francs pour augmenter le fonds de roulement destiné à l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique.

« IL EST DONC TOUT À FAIT JUSTIFIÉ D'EXAMINER L'AIDE INDIRECTE POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT. »

Lors de la session de printemps 2021, le Parlement a également approuvé un crédit-cadre de 1,7 milliard de francs pour la seule promotion des logements à loyer modéré. L'encouragement de la propriété du logement, c'est-à-dire l'acquisition d'un logement ou d'une maison servant aux besoins personnels des particuliers, est toutefois totalement négligé, bien qu'il soit expressément mentionné à l'art. 108, al. 1, de la Constitution fédérale. Il est donc tout à fait justifié d'examiner l'aide indirecte pour l'acquisition d'un logement.

De meilleures conditions-cadres sont nécessaires

L'assouplissement de l'examen de la capacité financière par les banques lors de l'octroi de crédits hypothécaires (baisse du taux d'intérêt calculé) mérite tout à fait d'être examiné. La garantie du crédit peut être assurée par des prescriptions concernant la durée des hypothèques à taux fixe et les obligations d'amortissement. Il en va de même en ce qui concerne l'assouplissement de la limitation de la prise en compte des fonds de la prévoyance professionnelle comme fonds propres.

En raison du fort excédent de la demande, les prix des logements en propriété augmentent sans cesse depuis plusieurs années, ce qui accroît massivement la pression sur ce marché. De plus, la focalisation des nouvelles constructions sur le marché du logement locatif assèche complètement le marché de l'accession à la propriété. La Confédération doit fixer les conditions-cadres de sorte que davantage de logements et de maisons en propriété servant aux besoins propres des particuliers puissent à nouveau être construits.

Lors de la session de printemps 2022, le Conseil des États a adopté une motion d'ordre visant à transmettre la motion à la commission compétente pour examen préalable. ▲

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

1 *VALIDITÉ D'UNE RÉSILIATION IMMÉDIATE FONDÉE SUR L'ARTICLE 257F AL. 4 CO*

Dans l'arrêt rendu par la Chambre des baux et loyers le 4 avril dernier (ACJC/465/2022), un contrat de bail est conclu pour un appartement de 5,5 pièces à Genève. Suite à des plaintes relatives au comportement des locataires, une mise en demeure leur a été adressée en avril 2018. Un nouveau courrier de plaintes (harcèlement, insultes racistes, violence), daté du 11 janvier 2019 et signé par sept voisins, a été adressé au bailleur. Dès lors, par avis du 25 janvier 2019, le bail des locataires a été résilié pour le 28 février 2019 pour violation de leur devoir de diligence sur la base de la mise en demeure du mois d'avril 2018. Par avis du même jour, le bail a également été résilié pour sa prochaine échéance contractuelle. Les congés ont été contestés.

En parallèle, le comportement des locataires ne s'est aucunement amélioré, les autres habitants continuant à se plaindre de comportements violents dont, notamment, une agression physique sur une voisine avec menace de mort avec un couteau, blessure à l'œil, et jet d'objets du balcon contraignant la police à intervenir fréquemment. Les voisins craignaient pour leur vie. Aussi, par avis du 22 avril 2020, le bailleur a résilié le contrat des locataires de manière extraordinaire avec effet immédiat selon l'art. 257f al. 4 CO au motif de l'agression physique avec menace de mort. Par requête du 30 avril 2020, le bailleur a requis l'évacuation immédiate des locataires avec mesure d'exécution directe, fondée sur le congé du 22 avril 2020. En parallèle, ce congé a également été contesté, les locataires arguant que les conditions d'un congé immédiat n'étaient pas réalisées. Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé immédiat efficace et a condamné les locataires à évacuer le logement avec effet immédiat. Les locataires ont saisi la Cour de justice.

La Cour de justice a rappelé les principes applicables à une résiliation immédiate selon l'article 257f al. 4 CO, lequel prévoit que le bail peut être résilié avec effet immédiat si le locataire cause un préjudice grave à la chose. Cette résiliation peut être donnée sans délai, sans mise en demeure et sans preuve que la poursuite du bail est insupportable. Elle peut être signifiée par le bailleur s'il observe que le locataire, ou un de ses auxiliaires, provoque intentionnellement, ou par dol éventuel, un préjudice grave à la chose, comme un acte volontaire d'incendie ou de sabotage des locaux loués. La faute doit être intentionnelle. Elle sera le plus souvent, sinon toujours, la cause d'une infraction pénale. Il en est également d'une atteinte délibérée aux droits de la personnalité des voisins ou à leurs biens.

Dans le cas présent, le bail a été résilié conformément à l'article 257f al. 4 CO suite au comportement violent des locataires envers une voisine, pour lequel l'épouse a été condamnée pénalement. Cet acte fonde ainsi à lui seul une résiliation de bail avec effet immédiat, sans compter les autres actes d'une certaine gravité. Le jugement du Tribunal des baux et loyers a dès lors été confirmé.

Cet arrêt est intéressant car il montre la limite entre une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO) et une résiliation immédiate (art. 257f al. 4 CO).



JURISPRUDENCES RÉCENTES

2

VALIDITÉ D'UN CONGÉ DONNÉ EN VUE D'UN PROJET DE SURÉLEVATION DE L'IMMEUBLE

L'arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 fait suite à l'arrêt de la Chambre des baux et loyers du 5 août 2021 (ACJC/1000/2021) qui avait été commenté dans l'Immoscope 167 du mois de décembre 2021.

Pour rappel, un congé avait été donné pour l'échéance contractuelle, au motif d'un projet de surélévation. La Cour avait retenu que le projet de surélévation datait de 2017 et qu'un projet avait été déposé à la Commission d'architecture qui avait confirmé que celui-ci respectait les gabarits légaux tout en demandant cependant des documents complémentaires pour analyser le potentiel de surélévation des bâtiments voisins. Cette commission avait confirmé que le projet était faisable mais devait comporter certaines précisions. Ainsi, la

Cour avait retenu que le projet était suffisamment mûr et élaboré pour justifier la résiliation du bail et que ce motif était légitime et non abusif. La validité du congé avait par conséquent été confirmée et une première prolongation de bail échéant le 30 novembre 2021 avait été accordée à la locataire.

Un recours contre cet arrêt genevois a été formé par-devant le Tribunal fédéral. Dans son recours, la locataire estime que le congé est abusif car le projet apparaît manifestement incompatible avec le droit public cantonal. Après avoir rappelé les principes applicables à une résiliation de bail motivée par d'importants travaux justifiant le départ des locataires, notre Haute cour rappelle qu'il convient d'apprécier le caractère objectivement impossible du projet de travaux au moment de la résiliation du bail. Ainsi, sur la base des faits constatés par la cour cantonale, la Commission d'architecture n'a jamais laissé entendre que le projet de surélévation semblait de toute évidence incompatible avec les règles de droit public. Sur la base des informations disponibles au moment de la résiliation du bail et selon le rapport de la Commission d'architecture, il y a lieu d'admettre que le projet de surélévation ne paraissait pas objectivement impossible au moment de la résiliation du bail et ne saurait être taxé d'arbitraire. Dès lors, le congé ne saurait être qualifié de contraire à la bonne foi.

Cet arrêt rappelle que le seul moment pertinent pour analyser la validité d'un congé est le jour de sa notification. ▲

RAPIDOsec
ASSÈCHEMENT DE MURS

DÉSHUMIDIFICATION ACTIVE DE BÂTIMENTS SANS GROS TRAVAUX

C'est un cauchemar pour chaque propriétaire de maison:

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

RAPIDOsec.

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

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



**L'APPAREIL EST CONFIGURÉ
SPÉCIFIQUEMENT
POUR CHAQUE OBJET.**

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

**DE NOMBREUSES INSTALLATIONS
EN SUISSE ROMANDE
FONCTIONNENT À SATISFACTION!**

RAPIDOsec

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

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@cgiconsils.ch



AGENDA COURS ET SÉMINAIRES

1^{er} septembre 2022	Immoénergie	Approche technique
5 septembre 2022	Module de formation juridique 1	PPE
6 septembre 2022	Séminaire immobilier	Proptechs
Renseignements et inscriptions: <i>www.cgiconseils.ch/formations</i>		

AGENDA CGI

RENDEZ-VOUS LE 6 SEPTEMBRE POUR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES GPA ET SPV

Les assemblées générales du Groupement des propriétaires d'appartement et de la Section des propriétaires de villa se dérouleront à la même date le mardi 6 septembre 2022.

Elles seront suivies d'une conférence et session questions-réponses spéciales « Règlement sur l'énergie ».

Les membres des sections recevront leur invitation début août.

Resolve

*Faites de votre prêt hypothécaire
une opportunité financière*

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

Acquisition et renouvellement

Nous modernisons l'hypothèque en Suisse pour vous obtenir plus rapidement et simplement les meilleures offres, quel que soit votre projet.

Assurance et prévoyance

Bénéficiez de conseils personnalisés en matière d'assurance, de stratégie d'amortissement et d'optimisation fiscale.

Fiscalité et optimisation

Nous analysons toutes les incidences temporelles d'un achat immobilier pour vous aider à optimiser vos impôts sur le long terme et à sécuriser votre avenir.



resolve.ch

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

Vous êtes propriétaire?

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

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

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

Informations et inscriptions:

www.cgionline.ch ou 022 715 02 00

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



DEMANDE D'ADHÉSION À LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

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

☐ **Villa** (CHF 90.- TTC/an)

☐ **Appartement** adhésion individuelle (CHF 90.- TTC/an)

☐ **Appartement** adhésion collective
(CHF 40.- TTC/an par copropriétaire)

☐ **Domaine rural**
☐ Moins de 10 hect. (CHF 70.- TTC/an)
☐ De 10 à 25 hect. (CHF 100.- TTC/an)
☐ Plus de 25 hect. (CHF 200.- TTC/an)

☐ **Immeuble locatif** (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

