

immoscope

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

— MAGAZINE 174 MARS 2023

SPÉCIAL ÉLECTIONS CANTONALES



SOUTENEZ LES CANDIDATS
ÉLECTIONS
CANTONALES
2023
FAVORABLES À LA PROPRIÉTÉ

UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

BONUS ÉCO

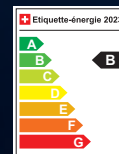
by Chevalley

Jusqu'à
CHF 20'000.-



Je switch à l'électrique »

Bonus éco by Chevalley jusqu'à CHF 20'000.- valable uniquement sur une sélection d'EQS, EQE et EQC de stocks. Ce bonus est composé d'une prime MBCH allant jusqu'à CHF 15'000.- et d'une prime Chevalley allant jusqu'à CHF 5'000.-. Sous réserve de modifications et dans la limite des stocks disponibles. Cumulable avec votre rabais flotte Mercedes-Benz si éligible. Voir conditions en agence. Offre valable jusqu'au 24.03.2023 si immatriculation avant le 31.03.23.



GRUPE CHEVALLEY

ATHÉNÉE COINTRIN

ÉTOILE GENÈVE

MARBRIERIE CAROUGE

A&S CHEVALLEY NYON

**Leader de la digitalisation
pour la garantie de loyer sans
dépôt bancaire en Suisse.**

SwissCaution profite de la digitalisation pour satisfaire les besoins de ses clients et facilite la vie du locataire et bailleur.



Bail habitation
et commercial

+235'000
clients affiliés

1 milliard de francs
de garanties de loyer

+70% des demandes
s'effectuent en ligne



Simple, pratique et rapide ... évidemment !

0848 001 848 swisscaution.ch

SwissCaution est une filiale du Groupe Mobilière.

swisscaution

N°1 POUR LA GARANTIE DE LOYER SANS DÉPÔT BANCAIRE



Éditorial

Mobilisons-nous !

Genève ne semble pas échapper aux constats faits dans plusieurs pays limitrophes : l'atomisation du paysage politique avec, en toile de fond, l'exacerbation d'intérêts particuliers qui échouent à rassembler pour favoriser un projet de société fédérateur.

Pas moins de onze partis politiques briguent les 100 sièges du Grand Conseil. Parmi eux, sept partis s'identifient à droite ! Une chose est sûre, il n'y en aura pas pour tout le monde et le nombre de voix « perdues », car attribuées à des candidats dont le parti n'obtiendra pas le quorum de 7%, risque d'être extrêmement important. Douloreusement important. L'idée, éventuellement séduisante, de voter pour un nouveau parti pourrait, ainsi, être destructrice. Ce faisant, il est clair que l'équilibre politique du canton est menacé. Nos intérêts sont menacés.

Il s'agit, dès lors, d'élire et de faire élire pour les cinq prochaines années les femmes et les hommes qui partagent nos valeurs ; ils sont essentiels à la défense de nos intérêts constamment remis en cause – jusqu'au fondement même de la propriété. Nous devons donc voter utilement et nous vous proposons une liste de candidats qui ont déjà tous démontré, non seulement leur attachement à la propriété, mais qui ont aussi proposé des actes concrets en ce sens. Ils méritent notre confiance. Nous vous les présentons dans l'article qui leur est consacré.

L'engagement d'Anne Hiltbold, notre secrétaire générale adjointe, collaboratrice de la CGI depuis plus de 15 ans, est exceptionnel. Jour après jour, elle s'emploie à promouvoir la propriété. C'est dans ce contexte que nous prenons pleinement conscience de la chance qui est la nôtre de la voir se porter candidate au Conseil d'État. C'est bien dans ce cénacle, au niveau de l'exécutif, que les grandes orientations sont prises. C'est là que, ces 5 prochaines années, il sera décidé de poursuivre des attaques dispendieuses contre la propriété pour favoriser des formes de logements collectivistes subventionnées ou, au contraire, de proposer un juste rééquilibrage en faveur de la PPE. C'est là aussi, que la raison pourrait prôner que les comptes de l'État soient à l'équilibre et, ainsi, cesser d'augmenter sans arrêt les impôts.

À l'écoute, rassembleuse et déterminée, Anne Hiltbold saura, à n'en pas douter, faire valoir les intérêts des propriétaires et des futurs propriétaires au sein du Conseil d'État. Sa vision des enjeux et sa connaissance des dossiers ne peuvent qu'être bénéfiques pour les Genevois et la prospérité de notre canton. Les membres du comité de la CGI et tous ses collègues de travail vous recommandent chaleureusement de lui accorder votre suffrage et ceux de votre réseau.

J'appelle à la mobilisation générale ! Allons voter et faisons voter !

NICOLAS GRANGE
Président de la CGI

Photo de couverture : Magali Girardin

sommaire

- 02** L'ALHAMBRA,
UNE SALLE SI BIEN NOMMÉE
- 08** ÉLECTIONS CANTONALES 2023 :
APPEL À LA MOBILISATION
- 10** ANNE HILTBOLD
CANDIDATE AU CONSEIL D'ÉTAT
- 11** ÉLIRE UN CONSEIL D'ÉTAT
FAVORABLE À LA PROPRIÉTÉ
- 12** GRAND CONSEIL
MOBILISATION GÉNÉRALE
- 16** VOTATIONS
CANTONALES
- 17** VOTATIONS
DU 12 MARS
- 18** HOMMAGE À THIERRY
BARBIER-MUELLER
- 19** JURISPRUDENCES
RÉCENTES
- 22** LES ASSOCIATIONS
ÉCONOMIQUES S'ENGAGENT !
- 23** AGENDA
- 24** AVANTAGES
MEMBRES

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration :

Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4,
Case Postale, 1211 Genève 3

Rédacteurs responsables :

Anne Hiltbold et Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité :

Bénédicte Guillot

Publicité :

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

Conception graphique :

Alternative communication, Genève

Impression :

Atar Roto Presse SA, Genève

Contact :

info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch

Les bâtiments historiques de Genève

L'ALHAMBRA, UNE SALLE SI BIEN NOMMÉE

La mythique salle de spectacles de l'Alhambra, chère au cœur des Genevois et particulièrement appréciée pour son acoustique, est classée monument historique depuis 1996. Avant d'en arriver là, l'œuvre de l'architecte Paul Perrin a connu de nombreux chamboulements, dont une rénovation et une menace de démolition.

AUTEURS : ANN-CHRISTIN NÖCHEL ET PASCAL VISCARDI
PHOTOS : MAGALI GIRARDIN

Avez-vous déjà senti, en vous promenant aux alentours de la rue de la Rôtisserie, des effluves méditerranéens ? Il suffit de fermer les yeux un instant pour invoquer arabesques, nervures ogivales et palais nasrides. Car l'Alhambra, dans l'imaginaire collectif, évoque le plus prestigieux témoin de la présence musulmane en Espagne : un ensemble palatial constituant l'un des monuments majeurs de l'architecture islamique situé à Grenade, en Andalousie.

En rouvrant les yeux, il faut suivre la rue de la Rôtisserie jusqu'à l'angle de la rue Pélisserie pour bel et bien tomber sur l'Alhambra – local celui-ci : un bâtiment centenaire devenu une salle de spectacles polyvalente grâce à un sauvetage populaire. Le bâtiment et la salle dessinés par l'architecte Paul Perrin entre 1918 et 1920 ont été inaugurés le 8 janvier 1920. L'Alhambra s'appelait alors Omnia, comme le rappelle l'inscription encore bien visible gravée au-dessus du péristyle de l'entrée. Il s'est imposé à sa création comme le plus important cinéma local de l'époque.

« L'ALHAMBRA S'APPELAIT
ALORS OMNIA, COMME LE RAPPELLE
L'INSCRIPTION ENCORE BIEN
VISIBLE GRAVÉE AU-DESSUS DU
PÉRISTYLE DE L'ENTRÉE. »

L'équipement de projection était à la pointe des avancées techniques. Dédié dès son origine au 7^e art et aux spectacles de scène, le lieu pouvait accueillir 1400 personnes et un orchestre symphonique accompagnait les films jusqu'au moment de sa transformation : en 1928, la salle sera la première de Suisse à projeter des films parlants. Dès les années 1950, elle accueillera des films en couleur.

Sauvée de la démolition par une mobilisation citoyenne

Mais, en 1961, le cinéma n'a plus tellement la cote. La salle est revendue à l'État de Genève. Menacé de démolition dans les années 1970 parce qu'il paraissait désuet, le bâtiment est finalement sauvé par une importante mobilisation citoyenne.

Le sort de la salle sera scellé le 12 mars 1995 lors d'une votation populaire, les Genevois ayant voté à 74% en faveur de sa conservation. « Le cinéma-théâtre l'Alhambra vient d'être sauvé (...) », écrit d'ailleurs l'historienne Catherine Courtiau – la Madame Cinéma de Genève – dans l'ouvrage collectif paru en 2021 qui est consacré au passé de la salle centenaire.¹

¹ « Alhambra », sous la direction de Catherine Courtiau, Éditions La Baconnière, 139 pages

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



Respecter les éléments patrimoniaux du bâtiment

En 1996, l'État de Genève classe le bâtiment en monument historique. Mais ce dernier doit être rénové : son âge est vénérable. Les discussions et réflexions vont bon train, cependant, il faudra attendre 2012 pour que les travaux de restauration commencent. Ils dureront jusqu'en 2015 et seront réalisés par le cabinet d'architectes genevois Architech.

Avec un budget de 25,2 millions de francs, de nombreux éléments ont été rénovés, voire changés. Une annexe a été construite, qui permet à l'Alhambra d'offrir de nouveaux espaces comme des loges, des ateliers ou encore des espaces administratifs. Une attention particulière a été accordée à la possibilité de varier les dispositifs (concerts debout ou assis). Quant à la capacité maximale d'accueil, elle est de 1100 spectateurs sur trois niveaux.

La rénovation visait ainsi à améliorer les conditions d'accueil du public et des artistes. Mais elle avait également pour but d'augmenter le nombre de spectacles proposés et de viser une qualité acoustique irréprochable, dans le respect des éléments patrimoniaux du bâtiment. La décoration a été confiée à l'artiste plasticienne Carmen Perrin, qui a mis sur pied un dispositif rappelant l'histoire de l'Alhambra et l'origine de son nom.

Aujourd'hui, le lieu fait partie des scènes culturelles de la ville de Genève, au même titre que le Victoria Hall ou le Casino Théâtre. Depuis sa réouverture au public lors de la Fête de la musique en juin 2015, de nombreux artistes ont défilé sous le toit de l'Alhambra. ▲



Jean-Daniel Pasquettaz

Associé chez Architech

(bureau responsable des travaux de l'Alhambra)

Jean-Daniel Pasquettaz a fondé Architech avec Frank Herbert. « C'est un bureau qui a la compréhension la plus complète possible du projet et de la réalisation, quelque chose que je voulais faire depuis longtemps. » Le bureau, qui dispose d'un site à Meyrin, d'un autre à Vermont et d'un dernier à Barcelone, compte une trentaine de collaborateurs.

L'architecte précise d'emblée que, pour le projet de l'Alhambra, il s'agissait d'une « restauration-rénovation ». Cette précision est importante, « car, dans le cadre d'une restauration, il y a la nécessité de conserver tout ce qui est possible de l'être alors que, dans une rénovation, on peut se permettre des adaptations et des interprétations. »

Initialement, le bureau Architech devait s'occuper uniquement de la réalisation. Mais il a fini par reprendre la quasi-totalité du projet, lequel devait être élargi et adapté. La contrainte de départ était l'exécution : « Le chantier devait débuter alors que le projet était à refaire », explique l'architecte. Il y a également eu de nouveaux besoins, celui de l'espace notamment. « Il a fallu régler la partie administrative avec les divers services, dont celui des monuments et sites », ce qui a pris deux ans, alors que le chantier était déjà en cours. « Mener les deux en parallèle était difficile », avoue-t-il.

Les fouilles archéologiques ont également été fastidieuses, même si elles n'ont pas complètement bloqué l'avancée du projet : « L'équilibre entre tous les partis était à trouver. » Quant à l'acoustique, elle a bien évidemment dû être prise en compte, avec son lot de surprises et de réglages à faire à la suite des premiers concerts.

Jean-Daniel Pasquettaz évoque avec plaisir la collaboration avec l'artiste Carmen Perrin : « Lorsqu'il a été question des revêtements intérieurs de la salle, le Service des monuments et sites a proposé de faire intervenir Carmen. » Mais ce mandat bien précis s'est très vite étendu aux foyers de l'entrée, puis au choix des couleurs d'autres éléments lorsque cela était encore possible. Entre eux, une complicité est née.



« QUAND JE CROISE DES GENS À L'ALHAMBRA, S'ILS ONT LE SOURIRE, JE PENSE QUE NOUS AVONS ATTEINT CET OBJECTIF. »

Jean-Daniel Pasquettaz

« J'en garde quelque chose d'extrêmement positif. Le projet de l'Alhambra a évolué dans le sens d'une unité. Beaucoup de gens n'arrivent pas à identifier quelle est finalement la part créative de chacun et pensent notamment que la façade extérieure est son œuvre. »

« J'ai toujours eu comme guide le fait que l'architecture est un réceptacle de la vie. Non pas celle de l'architecte et de son égo, mais des personnes qui vont se retrouver dans son projet. Magnifier les choses banales de la vie, c'est cela qui m'anime. » L'Alhambra s'érige ainsi comme un aboutissement de sa vision de l'architecture : la proposition d'un service à des utilisateurs. « Quand je croise des gens à l'Alhambra, s'ils ont le sourire, je pense que nous avons atteint cet objectif. »

D'ailleurs, hasard ou destin, à vous de juger : la première sortie au cinéma de Jean-Daniel Pasquettaz sans ses parents... c'était à l'Alhambra !

Et la musique dans tout ça ? Elle est omniprésente dans la vie de l'architecte qui possède une collection de plus d'un millier de CD (jazz, rock, blues et classique). ▲

**Le marché change...
Connaissez-vous la valeur
de votre propriété?**



**Confiez-nous l'estimation
ou la vente de votre bien.
Service recommandé
par nos clients**

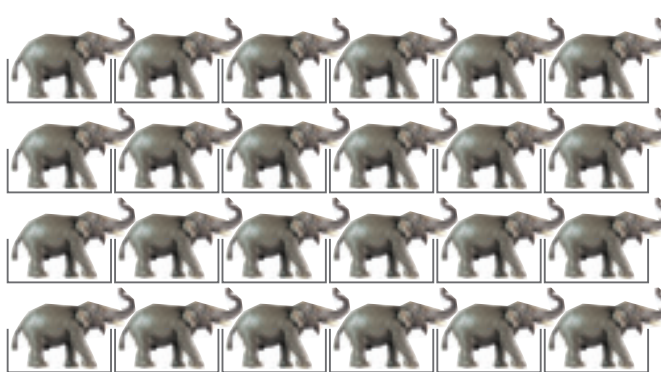
★★★★★

www.desormiere-vanhalst.ch
info@desormiere-vanhalst.ch

DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE

SVIT
ACIGe

le stockage en grand



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

Carmen Perrin

Artiste plasticienne – a travaillé sur les couleurs de la rénovation de l'Alhambra

Carmen Perrin est née en Bolivie. Arrivée en Suisse en 1960 avec sa famille, elle y a effectué toutes ses études, jusqu'aux Beaux-Arts. Elle entame une carrière d'artiste plasticienne au début des années 1980, portant une attention particulière à la physique des corps.

« Mon travail de sculpture a commencé par des mises en relation entre les matériaux, l'espace et la perception du spectateur. » L'architecture est venue s'y greffer plus tard, à la fin des années 1990. Dans son atelier, elle réalise de plus en plus d'expériences liées au dessin, tout en ne se détachant jamais de son lien avec la lumière et le matériau.

Elle finit par se lancer et met sur pied un outil de travail à travers un dispositif chromatique, fonctionnant grâce à un matériau : la peinture métallisée, contenant des pigments or, aluminium et argent, très sensibles à la lumière. « Les couleurs métallisées captent et reflètent la lumière d'une manière particulière », explique-t-elle.

La plasticienne a collaboré avec l'entreprise Charles Auer pour ce projet : « Chaque couleur a été recherchée dans leurs laboratoires, jusqu'à correspondre précisément au nuancier que j'avais élaboré en atelier. »

« CE QUI M'INTÉRESSE EST DE FAIRE UNE CHOSE UNIQUE. POUR CELA, IL FAUT ACCEPTER DE PRENDRE DES RISQUES ET ÊTRE EXIGEANT AVEC LES RÈGLES QUE L'ON S'EST FIXÉES. »

Carmen Perrin



Les premiers architectes qui s'intéressent à son travail sont souvent tournés vers l'art concret. « Cela m'a rapprochée de l'Amérique du Sud où, dans certains pays comme le Brésil, l'art concret est très présent. Je pense notamment à certaines artistes, comme Lydia Clarke, qui a indéniablement une touche du Sud, conceptuelle et baroque, dans ses créations. » Carmen Perrin ose ainsi se reconnecter à ses origines et laisse jaillir cette dimension latine.

Le baroque, on y vient. L'Alhambra, « c'est l'Espagne », souffle l'artiste. Elle revient sur la genèse de sa participation à la rénovation du théâtre. C'est l'architecte Jean-Daniel Pasquettaz qui la contacte et lui explique qu'il faut créer un concept de couleur pour l'intérieur du lieu. Au départ, Carmen Perrin est dubitative, mais la dimension hybride et les différents styles d'architecture de l'endroit l'attirent.

Ce nuancier lui permet d'habiller le théâtre à la manière d'un voile constitué de particules métalliques. La couleur prend ainsi la forme d'une succession de bandes horizontales de 85 centimètres de largeur. « Les premières nuances dorées cèdent la place à des teintes argentées de plus en plus froides, lesquelles, graduellement mélangées avec du noir, tendent vers l'anthracite. » Le même principe de répartition des couleurs a été prolongé dans l'ensemble des espaces adjacents à la salle de spectacles.

Un travail triangulaire s'est mis en place entre l'artisan, l'architecte et l'artiste : « Une alchimie doit se créer et chacun doit accepter de transformer son projet et d'apprendre des autres. » Cette pluridisciplinarité a poussé Carmen Perrin vers ses propres limites. « Ce qui m'intéresse est de faire une chose unique. Pour cela, il faut accepter de prendre des risques et être exigeant avec les règles que l'on s'est fixées. »

L'artiste ne le cache pas, elle est fière de son travail. « C'était vraiment une belle expérience. » Depuis la rénovation, elle remet régulièrement les pieds à l'Alhambra, essentiellement pour écouter des concerts. Elle se remémore avec délice la prestation de BarDem (formé de Jacques Demierre, pianiste et compositeur, et de Vincent Barras, historien de la médecine et performeur), *Speech Symphony*, mêlant poésie, chant et traduction. Femme de mille projets, l'artiste exposera notamment au Musée d'art moderne et contemporain de Genève, en mars, et participera en septembre à la Biennale de l'art et de la nature urbaine. ▲



On y trouve une beauté dans le détail et dans les couleurs, une richesse dans les moulures et dans l'espace, une célébration de la hauteur et du grandiose. »

Le bâtiment de l'Alhambra, devant lequel elle passe quasiment tous les matins pour se rendre au travail, ne la laisse jamais de marbre : « Je me dis souvent qu'il est particulièrement beau. Il a par ailleurs été rénové avec goût et je trouve que le mélange entre modernité et ancien fonctionne parfaitement. » La devanture iconique la touche particulièrement, tout comme le plafond et les parois, une fois la porte poussée. « J'aime l'impression globale que l'Alhambra dégage. »

« JE ME DIS SOUVENT QU'IL EST PARTICULIÈREMENT BEAU. IL A PAR AILLEURS ÉTÉ RÉNOVÉ AVEC GOÛT ET JE TROUVE QUE LE MÉLANGE ENTRE MODERNITÉ ET ANCIEN FONCTIONNE PARFAITEMENT. »

Anne Hiltbold

Anne Hiltbold

Conseillère administrative de Carouge,
candidate PLR au Grand Conseil et au Conseil d'État

Anne Hiltbold est née à Carouge, dans une famille d'architectes. Ce n'est donc pas étonnant qu'elle ait choisi l'Alhambra comme décor, lors du shooting photo accompagnant l'interview.

Figure de la Chambre genevoise immobilière, pour laquelle elle travaille comme avocate et secrétaire générale adjointe depuis 2006, la candidate PLR au Conseil d'État défend sans relâche les propriétaires et l'accès à la propriété. Mais la Conseillère administrative de Carouge (depuis 2015) a encore d'autres cordes à son arc. En plus de son activité professionnelle, de sa carrière politique et de sa famille, Anne Hiltbold ne cache pas sa sensibilité à la musique et aux belles pierres, de préférence celles des années 1920 et 1930. « Grâce à mon père, j'ai été éveillée à différents styles. Mais celui que je préfère, c'est celui de ces années-là.

Et puis, il y a aussi l'histoire : « Ce que j'apprécie avec ces vieux bâtiments, c'est de m'imaginer ce qui a bien pu se passer à l'intérieur de ces murs tout au long de ces cent ans d'existence. Qui a foulé ces marches ? Qui a regardé les premiers films en couleur ? Qui a participé à l'une de ses différentes vies ? »

Anne Hiltbold n'oublie pas d'évoquer l'acoustique réputée du lieu et les concerts privilégiés le faisant désormais vivre. Elle s'est d'ailleurs rendue à un certain nombre d'entre eux. « C'est un endroit à part à Genève. L'atmosphère est feutrée, l'ambiance est intime. La salle n'est pas très grande, alors s'installe toujours une réelle proximité avec l'artiste. » Elle cite la récente venue de Charlie Winston, de Vianney ou encore de Ben Mazué. « Je suis plutôt musique française, comme vous l'aurez compris », avoue-t-elle un sourire aux lèvres, tout en ajoutant qu'elle apprécie également la musique des années 1960, la soul et Elvis Presley. ▲



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

**Services Genevois
de Chauffage**

DÉPANNAGE



Une équipe de technicien brevetés
spécialisés en

**ÉNERGIES
RENOUVELABLES**

+41 (0) 22 752 08 65

infos@sgec.ch

www.sgec.ch

ÉLECTIONS CANTONALES 2023

APPEL À LA MOBILISATION GÉNÉRALE : ALLONS VOTER !

La CGI ne manque pas de faire connaître son point de vue sur chaque sujet immobilier. Elle dépose très souvent des prises de position tant au niveau cantonal que fédéral. Ainsi, nous constatons que, très respectée par les pouvoirs exécutifs et législatifs, elle a véritablement acquis la réputation d'une association puissante qui défend sans concession les intérêts des propriétaires, tout en restant ouverte au dialogue et prête à formuler des solutions constructives.



Christophe Aumeunier

Représenter et défendre les propriétaires genevois

L'expertise apportée par les membres de notre comité et nos commissions est très appréciée par nos interlocuteurs. Elle constitue, sans nul doute, un important facteur de son succès. Nous favorisons aussi le dépôt de textes législatifs favorables aux propriétaires. La représentativité constituée par plus de

*« IL RESTE DONC BEAUCOUP À FAIRE.
LA PROPRIÉTÉ N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI
ATTAQUÉE À GENÈVE ! »*

6'600 membres (beaucoup plus, en réalité, puisque nous ne comptons à la CGI qu'un membre par objet immobilier) nous permet de montrer notre détermination et notre ténacité. Forts de ces atouts, nous nous engageons activement dans toutes les campagnes de votation touchant à l'immobilier.



Des relais politiques indispensables et fructueux

Grâce aux relais politiques efficaces mis en place lors des dernières élections, d'importants succès qui découlent directement de nos activités ont été enregistrés :

- Refus d'une valeur fiscale des appartements et des villas fixée à un prix spot du marché.
- Possibilité de poser des panneaux solaires sans autorisation de construire.
- Obligation de réaliser – même si nous le considérons insuffisant – au moins 20% de PPE en zone de développement.
- Négociation d'indemnités publiques pour favoriser le maintien de locataires commerciaux suite aux fermetures COVID obligatoires (accords Vesta).
- Négociations d'indemnités publiques pour favoriser le maintien de locataires de logements qui ont rencontré des difficultés en raison de la crise COVID (accord Domos).
- Refus de l'allongement de 10 ans à 15 ans du délai de contrôle en zone de développement.
- Indexation des loyers LDTR de CHF 3'405.– la pièce l'an à CHF 2'528.–.
- Invalidation, grâce à un recours au Tribunal fédéral, de l'initiative 161 de l'ASLOCA obligeant la réalisation de plus de 50% de logements sociaux en zone de développement.

Avec votre aide, nous devons plus que jamais maintenir et renforcer notre présence politique par le biais de députés favorables à nos idées !

Au cours des prochains mois, la Chambre genevoise immobilière accordera une attention particulière aux actions suivantes :

- Soutenir en votation populaire la loi attaquée par référendum qui propose une méthode d'évaluation raisonnable des valeurs fiscales des appartements et des villas.
- Refuser toute hausse d'impôts.
- Répondre aux besoins en logements des Genevois en proposant de porter la proportion de PPE à construire en zone de développement de 20% à 35%.
- Obtenir des subventions afin de couvrir, en partie, les investissements nécessaires (chaudières et isolation des enveloppes) pour répondre aux nouvelles obligations légales.
- Restreindre les collectivités publiques dans leur volonté d'acquisition de terrains et de limitation des droits de propriétaires (contrôles étatiques, préemption, expropriation...).

Il reste donc beaucoup à faire. La propriété n'a jamais été aussi attaquée à Genève. ▲

**LE 2 AVRIL,
NOUS DEVONS TOUS
NOUS MOBILISER !**

ÉLECTIONS 2023 – CONSEIL D'ÉTAT

ANNE HILPOLD, CANDIDATE AU CONSEIL D'ÉTAT

Anne Hiltpold, secrétaire générale adjointe et avocate conseil de la Chambre genevoise immobilière (CGI), est candidate à l'élection au Conseil d'État.

Une candidate rassembleuse et déterminée

Nicolas Grange, le Président de la CGI, tout comme les membres du comité et ses collègues de travail, sont ravis de cette candidature :

« À l'écoute, rassembleuse et déterminée, Anne saura, à n'en pas douter, faire valoir les intérêts des propriétaires et des futurs propriétaires au sein du Conseil d'État. Sa vision des enjeux et sa connaissance des dossiers ne peuvent qu'être bénéfiques pour les Genevois et la prospérité de notre canton. »

**« JE SOUHAITE ME BATTRE
POUR DÉFENDRE LES PROPRIÉTAIRES
GENEVOIS, QUI SONT À MES YEUX
SOUVENT MAL CONSIDÉRÉS. »**

Anne Hiltpold, engagée auprès des propriétaires

« La fiscalité, en particulier sur la fortune, doit être revue à la baisse. Des soutiens financiers et des incitations devront leur être proposés pour faire face à la transition écologique.

Je souhaite me battre pour défendre les propriétaires genevois, qui sont à mes yeux souvent mal considérés.

Il s'agira aussi de permettre la construction de plus de PPE afin de permettre à tous ceux qui le souhaitent (et ils sont nombreux !) d'acquérir un bien. » ▲

MOBILISONS-NOUS !

Les enjeux liés à l'élection au Conseil d'État (1^{er} tour le 2 avril et 2^e tour le 30 avril) sont considérables pour les propriétaires, au regard de la volonté affirmée de la droite de combattre les hausses fiscales, les taxes, les préemptions, les expropriations et toutes les limitations du droit de la propriété voulues – sans réticences – par la gauche. Dans cette perspective, nous devons nous mobiliser et mobiliser notre réseau !

ÉLECTIONS 2023 – CONSEIL D'ÉTAT

ÉLIRE UN CONSEIL D'ÉTAT FAVORABLE À LA PROPRIÉTÉ

Le 2 avril aura également lieu le premier tour de l'élection au Conseil d'État. Il est essentiel de favoriser l'élection d'une majorité favorable à la propriété foncière car le Conseil d'État imprime une ligne politique en disposant d'une légitimité importante.

Les grandes orientations en termes de maintien d'une fiscalité raisonnable, de protection de l'institution de la propriété et de l'accession à la propriété sont largement issues de la composition du Conseil d'État. Elles sont capitales pour nous et les projets de lois qui pourraient être issus du gouvernement en cette matière sont de première importance.

À cela il faut certainement ajouter que l'exécutif dispose des compétences utiles en matière réglementaire, ce qui peut influencer de manière non négligeable le régime de la propriété à Genève.

Pour l'ensemble de ces raisons, la Chambre genevoise immobilière vous présente, outre Anne Hiltbold, Secrétaire générale adjointe de la CGI, les candidats suivants au Conseil d'État :



Anne Hiltbold
PLR – Liste 7



Nathalie Fontanet
PLR – Liste 7



Michael Andersen
UDC – Liste 10



Delphine Bachmann
Le Centre – Liste 4



Lionel Dugerdil
UDC – Liste 10



Xavier Magnin
Le Centre – Liste 4



Philippe Morel
MCG – Liste 1

ÉLECTIONS 2023 – GRAND CONSEIL

MOBILISATION GÉNÉRALE : ÉLISEZ ET FAITES ÉLIRE LES CANDIDATS QUI DÉFENDENT VOS INTÉRÊTS !

Le 2 avril prochain, les Genevois éliront les députés qui siégeront au Grand Conseil pour les cinq années à venir. Il est essentiel de compter sur des représentants pour :

- **Garantir** et **défendre** les droits des propriétaires
- **Favoriser** l'accèsion à la propriété
- **Refuser** toute hausse d'impôts

La Chambre genevoise immobilière vous présente les candidats qui s'engagent au sein de notre secrétariat ou de nos comités et commissions pour la défense des intérêts et la représentation des droits des propriétaires :



Jacques Béné
PLR – Liste 2

Né en 1964
Directeur à la FER

Membre du comité SPV – Député

La propriété n'est pas un vilain mot, c'est avant tout une responsabilité. Les propriétaires sont perçus comme des privilégiés parce que, dans l'inconscient collectif, le propriétaire de son logement est considéré comme étant riche. C'est oublier les sacrifices financiers consentis et la pression fiscale exercée par l'État, soutenue par les milieux de gauche. La baisse de cette pression est une priorité.



Anne Hiltbold
PLR – Liste 2

Né en 1973
Avocate conseil

Secrétaire générale adjointe

Aujourd'hui, nous construisons plus de logements sociaux que de logements à loyers libres ou en propriété. Il faut permettre à ceux qui le souhaitent d'acquérir un bien dans notre canton et pas ailleurs. Il faut aussi faire en sorte qu'il y ait suffisamment d'objets à la location, en loyer libre. Il faut ainsi revoir les proportions et augmenter le taux de PPE maximum qui prévaut aujourd'hui à un taux de 35%.



Gary Bennaïm
PLR – Liste 2

Né en 1970
Expert immobilier EPFL

Membre du comité

Genève se veut « la plus petite des grandes villes », mais avec la moitié de sa surface composée de terres agricoles que nous devons maintenir et protéger, il faut être inventif dans la planification du territoire et diversifier la densification ville/campagne, en offrant des logements de qualité à toutes les catégories de la population, en particulier ceux qui souhaitent devenir propriétaires.



Cyril Aellen
PLR – Liste 2

Né en 1972
Avocat

**Ancien Président, membre du comité,
Président de la Commission législative – Député**

En raison d'une offre insuffisante, les prix des logements à Genève sont particulièrement élevés et rendent l'accession à la propriété très difficile. Je veux donc soutenir une politique dont l'objectif est de construire plus de logements destinés à être vendus en pleine propriété. Il est également essentiel de défendre une fiscalité immobilière attractive qui favorise les rénovations énergétiques.



Diane Barbier-Mueller
PLR – Liste 2

Née en 1990
Juriste – immobilier

Membre du comité – Députée

Pour atteindre un résultat harmonieux sur l'ensemble du parc immobilier genevois, il va falloir massivement rénover les logements existants, sur le plan énergétique, et l'État peut contribuer à cela en augmentant les déductions fiscales à l'intention des propriétaires qui participent à cet effort collectif. L'accession à la propriété reste toujours un vœu pieux pour une trop grande majorité de notre population.



Sébastien Desfayes
Le Centre – Liste 5

Né en 1971
Avocat

Membre de la Commission législative – Député

Alors que l'État veut collectiviser le foncier et mener une politique du « tout logement social » destructrice des fragiles équilibres du canton, il n'a jamais été aussi important de défendre la propriété privée. La demande de la population genevoise est énorme. Il nous appartient d'y répondre. L'accession à la propriété, en particulier par la classe moyenne, est une des clés d'une société libre, sûre et prospère.



Stéphane Florey
UDC – Liste 10

Né en 1970
Conducteur de tram

Membre de la Commission législative – Député

L'accession à la propriété individuelle est la concrétisation d'un objectif de vie pour de nombreuses personnes. Les propriétaires doivent pouvoir disposer de leur bien le plus librement possible. Je m'oppose aux expropriations indignes d'un État démocratique. Le rôle de l'État n'est pas d'assommer fiscalement les propriétaires mais, au contraire, d'encourager plus de personnes à le devenir.



Christo Ivanov
UDC – Liste 10

Né en 1959
Chef d'entreprise

Membre de la Commission législative – Député

Il n'est pas normal que la FPLC (Fondation pour la Promotion du Logement Bon marché et de l'habitat Coopératif), pour ne citer qu'elle, thésaurise des terrains ou des zones constructibles déjà en sa possession. Avant d'acquérir de nouvelles parcelles, l'État ou certaines communes devraient déjà réaliser ces périmètres avant d'en acquérir de nouvelles et donc de déclasser des périmètres en zone 5 (zone villa). Il convient de construire intelligent et malin. Je m'y engage.



Philippe Meyer
PLR – Liste 2

Né en 1972
Économiste et enseignant

Ancien membre du comité

La propriété, c'est la liberté ! Les zones villas sont la cible d'expropriations. Élire des candidats qui ont au cœur de leur projet la nécessité de les protéger est plus vital que jamais. 80% des impôts des personnes physiques proviennent de citoyens vivant dans les zones villas ! Je m'engage à défendre la propriété individuelle, avec tout ce qu'elle génère en termes de qualité de vie, de durabilité et de prospérité.



Thierry Oppikofer
PLR – Liste 2

Né en 1957
Directeur du journal
de l'immobilier

Ancien membre du comité

Non seulement l'objectif constitutionnel de faciliter l'accès à la propriété est négligé par les autorités, mais, de plus en plus, la gauche et les Verts expliquent ouvertement que le fait de posséder son appartement ou, pire, sa villa est anachronique et écologiquement incorrect ! Je souhaite mettre toute mon énergie à démontrer que c'est très exactement le contraire.



Jean-Pierre Pasquier
PLR – Liste 2

Né en 1964
Sous-directeur,
industrie horlogère

Ancien membre du comité – Député

L'accession à la propriété est un projet de vie, qui se transmet aux générations suivantes. Les Genevois doivent pouvoir acquérir un bien immobilier dans leur canton, sans devoir partir en France voisine ou en terres vaudoises. Nous devons développer l'offre de logements en PPE et protéger la zone villa, en concertation avec les communes. Genève pourra ainsi satisfaire les attentes de ses habitants.

VOTEZ UTILE !

Afin de donner un maximum de poids à votre vote, il convient d'utiliser la liste du parti de votre choix, en y ajoutant, le cas échéant, les noms de vos candidats favoris s'ils n'en font pas partie. Si vous préférez utiliser le bulletin officiel vierge, veillez à y inscrire le nom du parti que vous soutenez.

CHALUT GREEN SERVICE SA

DES MACHINES POUR ENTREtenir LES ESPACES VERTS DANS L'AIR DU TEMPS

Soin du gazon, entretien de la végétation, travail de la terre, nettoyage, service hivernal, Chalut Green Service propose, tant aux professionnels qu'aux particuliers, des machines pour entretenir les espaces verts d'une grande qualité conçues pour durer dans le temps. En outre, la société offre un service personnalisé en termes de conseils et de service après-vente sur du matériel neuf et d'occasion.



ESTHEL BRUNSCHWICK

Entreprise familiale installée depuis le XIX^e siècle sur les terres de Jussy, Chalut Green Service offre un parc de machines de jardin à la pointe de la technologie destiné à l'entretien des espaces verts et à œuvrer avec la nature. À la recherche constante de proposer à ses clients des équipements d'une grande longévité, solides et d'une fiabilité à toute épreuve, on trouve les produits John Deere avec qui la société a signé une collaboration d'importation exclusive. Reconnaisable à sa couleur verte soulignée de jaune, cette marque, fondée en 1837, est une véritable référence dans le monde paysager. On retrouve également de célèbres sociétés comme Kärcher, Stihl ou Grillo, ce qui permet à Chalut Green Service de fournir à ses clients une gamme complète, de qualité, répondant à toute demande.

Une gamme complète fondée sur la longévité

Toujours en quête des dernières innovations, surtout quand cela touche l'écologie, l'entreprise a introduit depuis de nombreuses années une gamme de machines électriques. On retrouve la marque Mean Green avec une tondeuse électrique professionnelle de grande puissance disposant jusqu'à sept heures d'autonomie et les utilitaires électriques de la marque Goupil en Suisse.

Chalut Green Service a constitué, et renouvelle sans cesse, un parc de machines qui s'adresse aussi bien aux utilisateurs privés pour entretenir leur jardin qu'aux professionnels comme les collectivités locales, les entreprises d'entretien, les régies immobilières pour gérer des espaces privés ou publics. Une gamme complète est proposée pour entretenir le gazon et la végétation. Entre les tondeuses, les tracteurs, les scarificateurs, les motofaucheuses, les débroussailluses, les tronçonneuses, les taille-haies, les broyeurs ou les souffleurs, chaque client

trouvera le bon dispositif en fonction de la surface du terrain, de son environnement et de ses spécificités. Est également proposé tout le matériel nécessaire au nettoyage de surfaces, ainsi qu'au déneigement et salage en période hivernale.

Service personnalisé

Au-delà des machines, l'entreprise s'engage à délivrer un service personnalisé à ses clients. Un doute dans le choix du matériel ? Un collaborateur se déplace sur place pour analyser les besoins spécifiques et rechercher la solution adaptée, que ce soit à quelques mètres carrés ou à des hectares de terrain.

La prestation ne s'arrête pas là. Si l'ensemble du matériel vendu est d'une grande qualité et fiabilité, personne n'est jamais à l'abri d'un problème technique. Chalut Green Service s'occupe de tout et s'engage à venir chercher rapidement la machine et la ramener. Il est également possible, le temps de la maintenance, d'avoir un équipement de prêt, option particulièrement appréciée par les professionnels. Le département consacré au service après-vente est réactif grâce à une équipe dédiée et à un vaste stock de pièces détachées. Bon à savoir : des conditions identiques de dépannage sont proposées même si le produit n'a pas été acheté chez Chalut Green Service.

Fort de son succès, l'entreprise s'est développée sur la rive droite de l'Arc lémanique et dispose désormais de showrooms supplémentaires à Mies et à Aclens, où elle présente aussi les plus grandes marques de matériel et de véhicules, toujours dans cet esprit d'offrir la qualité la plus exclusive à ses clients. ▲

Chalut Green Service SA

Route du Petit-Lullier 38 – 1254 Jussy
Tél.: 022 759 91 91 – www.chalut-greenservice.ch

VOTATIONS CANTONALES

INITIATIVE 179: UNE HAUSSE D'IMPÔTS INIQUÉ!



Christophe Aumeunier

Le 12 mars prochain, nous sommes invités à nous prononcer sur l'initiative 179 qui vise une imposition complète des dividendes.

**MOBILISONS-NOUS.
VOTONS ET
FAISONS VOTER
CONTRE L'IN 179!**

Dans notre système fiscal, les bénéfices générés par une société sont imposés deux fois: une fois auprès de la société par le biais de l'impôt sur le bénéfice, une seconde fois auprès des actionnaires par le biais de l'impôt sur le revenu, lorsque des dividendes leur sont distribués, les dividendes étant la tranche du bénéfice de l'entreprise distribuée aux actionnaires. Pour corriger partiellement cette double imposition, les actionnaires ne sont imposés que partiellement dans tous les cantons suisses lorsque les parts qu'ils détiennent représentent plus de 10% de la société. Tous les pays de l'OCDE, de même que tous les cantons suisses, ont aussi introduit des mécanismes pour atténuer cette double imposition.

Actuellement, à Genève, dès lors qu'une personne détient au moins 10% d'une société – y compris d'une société immobilière – elle est taxée partiellement, à savoir sur les 70% des dividendes perçus. L'initiative propose d'augmenter cette taxation à 100%.

Les actionnaires détenteurs de sociétés immobilières seraient aussi touchés, alors que l'imposition immobilière est déjà la plus lourde de Suisse. Cette hausse d'impôt viendrait ainsi augmenter l'impôt sur le revenu en sus de l'impôt sur la fortune et de l'impôt immobilier complémentaire. Pour ce motif déjà, nous devons nous mobiliser pour refuser ce texte.

L'initiative viendrait saigner les propriétaires de PME, singulièrement celles qu'ils ont créées pour y travailler, souvent avec des membres de la famille. Concrètement, les petits entrepreneurs, qui font le dynamisme de notre économie, seraient touchés de plein fouet. Il s'agit d'artisans, de commerçants, de professions libérales. Sous cet angle aussi, l'initiative est scélérate car tueuse d'entrepreneuriat et d'emplois!

À cet égard, les propos des initiants sont gravement mensongers lorsqu'ils affirment que l'initiative vise les « gros actionnaires ». Les artisans, les commerçants, les cafetiers/restaurateurs, les professions libérales et tous leurs clients apprécieront!

Il ne faut pas se tromper, nous avons ici à faire à des auteurs qui, dogmatiquement et aveuglement, tentent de manipuler l'opinion publique en faisant usage d'un populisme rarement égalé. Il est important désormais que le plus grand nombre possible de Genevois perçoivent la fausseté de leurs démarches, car nous nous retrouverons à nouveau confrontés à eux lors de votations populaires qui devraient avoir lieu en juin prochain. L'on parlera alors de valeurs fiscales raisonnables des appartements et des villas, d'une baisse du taux d'imposition sur la fortune de 15% (L 13030) versus une augmentation de 50% de l'impôt sur la fortune (IN 185). ▲

VOTATIONS EN VILLE DE GENÈVE

OUI AU QUARTIER DE BOURGOGNE

En Ville de Genève, la population se prononcera le 12 mars sur le référendum qui s'oppose au PLQ de Bourgogne.



Ce projet prévoit la réalisation de 480 logements en alliant à cela un plan d'urbanisme qualitatif puisqu'il intègre un parc public comme colonne vertébrale du projet.

Ainsi, même si nous regrettons très fortement que le nombre de PPE prévues en pleine propriété soit beaucoup trop faible, nous recommandons d'accepter ce PLQ. ▲

NON À ZÉRO PUB !



Une initiative communale est également soumise à la votation populaire ce même 12 mars. Il s'agit d'interdire l'affichage commercial sur le domaine public genevois (panneaux d'affichage). Ne seraient plus autorisées que les mises en valeur culturelles, associatives ou caritatives.

Là encore, ce sont les intérêts des PME genevoises qui sont attaqués car quel meilleur moyen pour elles de disposer – par l'affichage public – d'une publicité locale dans un circuit court et vertueux ?

Pire, ces publicités extrêmement cadrées pourraient laisser la place, selon l'initiative, à une « libre expression » des citoyens, sans cadre réglementaire, qui

entraînerait de l'affichage sauvage avec pléthore de graffitis, de slogans, etc.

Sans compter que, ce faisant, la Ville renoncerait à 10 millions de recettes issues de ses concessions sur le domaine public, ce qui correspond à plus de 330 places de crèche, par exemple.

Il s'agit de voter contre cette initiative en Ville de Genève. ▲

HOMMAGE À THIERRY BARBIER-MUELLER



Thierry Barbier-Mueller a été Président de notre association de 2007 à 2009. Par ailleurs, il a été membre du comité pendant 20 ans, de 2001 à 2016, et de 2018 à ce 25 janvier 2023.

Christophe Aumeunier

C'est dire le plaisir partagé qu'il avait à mettre au service de la défense de la propriété sa vive intelligence et toute son expertise immobilière. Il appréciait particulièrement participer aux débats au sein de notre comité traitant de sujets essentiels à la préservation et au développement de la propriété foncière. À plusieurs reprises, il m'avait confié : « Tu sais, le comité de la Chambre est mon préféré, la liberté de parole n'y a d'égal que la qualité des membres qui le compose. Nous devons veiller à maintenir l'une et l'autre. ». Thierry Barbier-Mueller aimait débattre, comprendre les divers points de vue et appréhender dans le détail des situations complexes avant de se faire sa propre opinion. Ce plaisir qu'il exprimait à participer à nos travaux était constant puisque ses absences, en 20 ans, se comptent sur les doigts d'une main. Ainsi, son engagement constant et sans faille a été exceptionnel.

Précurseur, Thierry a, dès le changement de siècle, œuvré à la préservation des ressources naturelles. Ainsi, il a été l'artisan de notre publication « Densité et qualité », un sujet qui lui tenait particulièrement à cœur et qui, d'ailleurs, est toujours d'actualité. La mise en évidence du fait que la qualité d'habi-

tabilité et de vie des quartiers dépendent des caractéristiques des formes urbaines et non de leur densité reste une préoccupation majeure de notre association. La préservation des espaces naturels était déjà mise sur le devant de la scène, grâce à ses impulsions.

Il a aussi été l'un des premiers, à Genève, à poser des panneaux solaires sur sa propre maison et à se déplacer, tout naturellement, à vélo. Alors que l'on y pensait à peine, lui pratiquait et divulguait déjà l'écologie comme une évidence. Cet homme qui aimait mener de front de nombreuses activités hétéroclites nous aura montré la voie de manière talentueuse, dans ce domaine aussi. Juriste de formation, Thierry était administrateur délégué du Groupe SPG-Rytz, qui compte plus de 220 collaborateurs actifs dans la régie, le courtage et la promotion. Le 25 janvier 2023, c'est abruptement que Thierry Barbier-Mueller a été arraché à l'affection de ses 5 filles et de tous ses proches à seulement 62 ans. Bien trop tôt ! L'élégance de sa pensée et la détermination de ses actes nous manquent cruellement.

Nous présentons nos sincères condoléances à toute sa famille et à ses proches. ▲

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

VALIDITÉ D'UNE CLAUSE DE FRAIS ACCESSOIRES AVEC LA MENTION « BIFFER CE QUI NE CONVIENT PAS » ?

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 18 juillet dernier (4A_620/2021), un contrat de bail est conclu pour un loyer mensuel de CHF 1450.–, les charges étant de CHF 200.– par mois. L'article 3 du contrat traite des frais accessoires et indique « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude » et « les autres frais accessoires, non inclus dans le prix du loyer, comprennent les dépenses suivantes : biffer ce qui ne convient pas » (art. 3.1 et 3.2). S'ensuit une liste de divers frais accessoires, certains ne concernant pas l'immeuble. À la suite de la réception d'un décompte lui réclamant le paiement d'un solde de CHF 281.–, la locataire conteste ledit décompte par courrier du 19 octobre 2017 en soutenant que les frais accessoires indiqués liés à l'électricité générale, aux ascenseurs, à la conciergerie et à la buanderie ne lui ont jamais été facturés par le passé. La locataire saisit la Commission de conciliation d'une requête visant à constater

la nullité du chiffre 3.2 du contrat et au remboursement des montants payés en trop. Le juge de district valaisan rejette cette demande, ce qui a été confirmé par la Cour civile du canton du Valais. La locataire saisit le Tribunal fédéral.

Dans son arrêt, notre Haute Cour a rappelé que « les frais accessoires, qui sont mis à la charge du locataire, doivent être indiqués de manière suffisamment précise dans le contrat lui-même, en détaillant les postes effectifs. Le locataire doit pouvoir comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer net. » (consid. 4.1.1 et 4.1.2). Le Tribunal fédéral a considéré, dans le cas d'espèce, que le fait que certains postes de frais accessoires soient mentionnés dans le contrat bien qu'ils ne s'appliquent pas à l'immeuble n'empêchait pas la locataire de comprendre que les frais litigieux mentionnés sur cette liste étaient à sa charge. Aussi, la locataire devait s'attendre à devoir payer les frais accessoires mentionnés au chiffre 3.2 du contrat alors même que seuls certains d'entre eux lui avaient effectivement été facturés. Le recours a ainsi été rejeté. ▲

Pour toute question ou information, les avocates de CGI Conseils se tiennent à votre disposition par téléphone au **022 715 02 10** ou par mail à l'adresse info@cgiconsils.ch



KIVABIEN

DES STORES SUR MESURE SANS VOUS RUINER

Le printemps pointe le bout de son nez ! C'est le moment idéal pour équiper ou remplacer le store de votre terrasse et profiter des belles journées tout en étant protégé du soleil, des intempéries et des regards indiscrets. Kivabien – une entreprise basée à Satigny/GE – propose une large gamme de stores standard ou sur mesure, à des prix intéressants et sans jamais lésiner sur la qualité. Nouveauté de l'année : les commandes peuvent être passées via le site Internet de la société. Consultez sans plus attendre les offres de cette saison, valables jusqu'au 30 avril 2022 ! Vous trouverez votre bonheur, tout en réalisant des économies substantielles.



CARLA ANGYAL

Rendez-vous sur notre site www.kivabien.ch pour créer votre store personnalisé. Plus de 300 teintes de toiles et divers coloris d'armatures vous y attendent, s'adaptant aussi bien aux terrasses qu'aux balcons. En quelques clics, vous aurez sélectionné le modèle, les dimensions, la couleur et le type de manœuvre (stores coffres, stores classiques ou à bras articulé, motorisés ou non, etc.) de votre futur store et obtiendrez immédiatement un chiffrage de l'équipement. Le produit sera livré et/ou posé dans les meilleurs délais. Si vous préférez bénéficier de conseils à votre domicile, n'hésitez pas à contacter un professionnel de Kivabien qui se déplacera avec plaisir sur place (canton de Genève et sur la Côte).

Jusqu'à fin avril, les stores sur mesure bénéficient d'une promotion de -20%. Il en est de même des stores de toitures, de vérandas ou de pergolas. La remise concerne aussi une sélection de stores d'intérieur, qu'ils soient à rouleaux ou à lamelles, en textiles plissés ou enrouleurs, sans oublier les panneaux japonais ou les rideaux vénitiens en bois, ainsi que les moustiquaires conçues pour fenêtres ou portes. Nouveau produit proposé par Kivabien : un système de volets roulants

avec ajours optimisés, qui cumule de nombreux avantages (aération, lumière naturelle, protection solaire, moustiquaire).

Modèles standard en stock

De mi-mars à fin avril, des affaires intéressantes sont à réaliser sur des modèles standard, aux dimensions les plus courantes et selon une sélection de quelques coloris. En stock, ces stores sont disponibles immédiatement. Un bon plan sans souci ! 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. Tous les modèles sont de provenance européenne et disposent d'une garantie de cinq ans.

Ne tardez pas ! Grâce à votre store, vous aurez créé un nouvel espace extérieur confortable pour vous relaxer ou organiser des repas à l'air frais. ▲

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

BIEN EN VIAGER

POUR UNE RETRAITE PLUS CONFORTABLE



Christophe Andrié

Geoffrey Pascal

Le viager offre une rente à vie et un capital immédiat sur la vente d'un logement dont on garde la jouissance. Dans un contexte inflationniste, la solution qui améliore le revenu des personnes âgées constitue un marché en pleine expansion. Spécialiste de ce secteur immobilier, très active en Romandie et à Genève, l'agence Bien en Viager est réputée pour son savoir-faire maîtrisé, son approche humaine et très personnalisée.

Le viager offre une rente à vie et un capital immédiat sur la vente d'un logement dont on garde la jouissance. Dans un contexte inflationniste, la solution qui améliore le revenu des personnes âgées constitue un marché en pleine expansion. Spécialiste de ce secteur immobilier, très active en Romandie et à Genève, l'agence Bien en Viager est réputée pour son savoir-faire maîtrisé, son approche humaine et très personnalisée.

Permettre aux personnes retraitées de pouvoir continuer à habiter leur bien malgré la chute de leurs revenus, les assurer d'avoir un apport mensuel à vie, ainsi qu'un capital immédiat leur permettant de régler leurs dettes hypothécaires et résoudre des questions successorales plus aisément», tels sont les objectifs de Geoffrey Pascal et Christophe Andrié dont la carrière dans l'immobilier les a portés, depuis de nombreuses années, à se spécialiser dans la vente et l'achat de biens en viager. «En cette période inflationniste, l'intérêt des seniors pour cette forme de financement de leur retraite est manifeste.

Quelle que soit la situation familiale (en couple ou seul, avec ou sans héritiers), le recours à cette solution est de plus en plus fréquent. Le pouvoir d'achat baisse, les charges d'entretien et de chauffage augmentent, les intérêts hypothécaires ont triplé en moins d'un an, observent-ils. En revanche, les rentes ne bougent pas. De surcroît, les banques peuvent ne pas reconduire un crédit lorsque les revenus sont insuffisants». À contrario, la vente en viager libère l'usager des frais d'hypothèque, de l'assurance du bâtiment, des gros travaux et de l'impôt foncier. Par ailleurs, la rente à vie assurée par l'acquéreur est indexée au coût de la vie.

Des bases solides

Viager occupé, viager libre, vente à terme... Quelle que soit l'option, le principe est simple, mais la procédure complexe nécessite l'aide de professionnels expérimentés. Le concept

du viager est un gagnant-gagnant. Opportunité pour l'acquéreur privé ou institutionnel d'investir sur un projet rentable, il profite au vendeur qui peut pérenniser son rêve de propriétaire en toute quiétude.

À condition d'être dans de bonnes mains. Fondée sur de solides compétences, l'équipe efficace et dévouée de Bien en Viager se fait un point d'honneur à placer la dimension humaine au cœur de ses activités. Chaque situation est minutieusement étudiée, afin de garantir la meilleure solution possible. Jouissant d'un important réseau en Suisse romande et au-delà, l'agence s'appuie également sur une étroite collaboration avec des notaires spécialisés et des experts fiscaux.

Expertise gratuite sans engagement

Etablie à Genève et dans le canton de Vaud, Bien en Viager fournit des projets sur mesure : l'évaluation est gratuite, sans engagement, et l'expert se déplace à domicile. Le montage du dossier, l'accompagnement fiscal, la recherche et la mise en relation avec des acquéreurs potentiels, ainsi que le suivi : chaque besoin est traité spécifiquement et le client est accompagné tout au long du processus. Une question, une envie de découvrir cet univers ? Geoffrey Pascal, Christophe Andrié et leur équipe sont à votre disposition pour un entretien gratuit. ▲

VIVIANE SCARAMIGLIA



Bien en Viager Sàrl

Chemin des Recluses 8
1213 Petit-Lancy
Tél. + 41 22 575 66 66

Rue des Pêcheurs 8d
1400 Yverdon-les-Bains
Tél. + 41 24 524 33 33

www.viagers.ch

DERNIÈRE MINUTE

REFUS DU PROJET DE LOI SUR LES RIVES

Nous remercions la majorité du Grand Conseil d'avoir refusé, le 2 février 2023, le projet de loi sur les rives du lac et des cours d'eau.

Ce texte souhaitait laisser un libre accès à toutes les berges du lac et des cours d'eau en prévoyant un chemin piétonnier d'au moins 2 mètres de large. En outre, il contenait des restrictions de droit à bâtir qui auraient été mises en œuvre par des plans d'affectation.

Dans l'intervalle de l'adoption de ces plans d'affectation, une disposition transitoire prévoyait l'interdiction de toutes constructions en deçà d'une distance de 50 mètres des rives pour une durée de 5 ans.

Nous avons développé un argumentaire extrêmement conséquent pour démontrer la disproportion et l'inapplicabilité d'un pareil texte qui déboucherait, inexorablement, sur la nécessité d'envisager des expropriations qui coûteraient des milliards à l'État.

Nous avons également relevé la contradiction de ce texte avec le Plan directeur cantonal et certains projets de construction de logements.

Ainsi, nous nous félicitons du refus de ce projet de loi et réitérons nos remerciements à la majorité du Grand Conseil. ▲



ÉLECTIONS 2023 – GRAND CONSEIL

LES ASSOCIATIONS ÉCONOMIQUES S'ENGAGENT !

L'implication directe de collaborateurs des associations économiques a fait ses preuves. Il s'agit d'un moyen important de coordonner et partager les tâches qui sont les nôtres pour défendre nos intérêts. L'union fait la force !

Ainsi, c'est ensemble que nous devons permettre aux forces de travail qui sont au service de nos associations d'optimiser réellement leurs actions. Le soutien des permanents d'associations, spécialistes et professionnels de leur domaine est important au sein de la députation pour retransmettre des connaissances techniques et toute la détermination de leurs membres à voir leurs droits être défendus.

La Chambre genevoise immobilière est heureuse de vous présenter les candidats qui, dans ce cadre, s'engagent pour vous :



Anne Hiltbold – PLR – Liste 2
Secrétaire générale adjointe CGI



Jacques Béné – PLR – Liste 2
Directeur FER Genève



Véronique Kämpfen – PLR – Liste 2
Directrice FER Genève - Rédactrice en chef Entreprise romande



Vincent Subilia – PLR – Liste 2
Directeur général CCIG



Flore Teyssiere – PLR – Liste 2
Secrétaire patronale FER Genève

AGENDA COURS ET SÉMINAIRES 2023

17 mars 2023	Séminaire immobilier	Transition énergétique dans la PPE
27 mars 2023	Module de formation juridique 5	Loyer
27 mars 2023	Les rendez-vous de la jurisprudence 2023	1 ^{re} conférence
24 avril 2023	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
25 avril 2023	Séminaire immobilier	Gérance
8 mai 2023	Module de formation juridique 7	Contentieux
16 mai 2023	Séminaire immobilier	Spécial CGI Conseils
22 mai 2023	Module de formation juridique 8	Procédure
5 mai 2023	Module de formation juridique 9	Courtage

INSCRIPTIONS

En ligne sur
www.cgiconseils.ch/formations
 ou scannez le QR code
 pour y accéder directement



Abalmmo●

Le logiciel pour la régie immobilière



RENT 2023
 Lausanne
 29 & 30 mars



Entrée gratuite
 Scannez le code pour
 recevoir votre entrée !



Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

Rejoignez la Chambre genevoise immobilière !

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

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

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

Les sections de la CGI

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

Cotisation spéciale pour les PPE

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

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

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

Services offerts aux membres

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

- Consultez gratuitement, en ligne, nos juristes, notre fiscaliste ou notre ingénieur en énergie*
- Disposez de la check-list des déductions admises à la valeur locative
- Assistez à des séances d'information
- Profitez de documents à un tarif préférentiel (baux, formules officielles...)

- Restez informé grâce à nos formations et séminaires
- Recevez le magazine Immoscope et notre newsletter
- Bénéficiez de réductions auprès d'entreprises partenaires

* pour des questions simples

INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS :

www.cgionline.ch

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

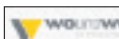


Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE

T. +41 22 525 25 66

info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch

RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!



AVANTAGES MEMBRES

Les membres de la CGI bénéficient de tarifs préférentiels auprès de plusieurs entreprises partenaires sur présentation de leur carte de membre :

AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

Amstad Sols

Sols et parquets

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

Belsol – mitterer SA

Parquets et revêtements de sols

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

Lachenal

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

Line Office

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

BIEN-ÊTRE

David Boisier, Feng-shui

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

COMBUSTIBLES

Mazout Von Ballmoos & Cie

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

ÉLECTRICITÉ

Soma électricité

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

SERRURIER

Almeida Clé

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

ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

Maxi Discount

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

DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Lamy Expertise

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

TOP SERVICE

MACHINES JARDINS & CONCIERGERIES

TOUTES MARQUES



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch

ÉLIRE UNE CANDIDATE FAVORABLE À LA PROPRIÉTÉ

Anne Hiltpold
PLR – Liste 7

