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





WEALTH MANAGEMENT

ENTREPRENEUR & FAMILY OFFICE SERVICES

CORPORATE FINANCE

ASSET SERVICES

ASSET MANAGEMENT

reyl.com



GENEVA ZURICH LUGANO LONDON MALTA SINGAPORE DUBAI BUENOS AIRES



Chers membres,

C'est avec plaisir et une énergie renouvelée que je vous retrouve dans ce numéro d'Immoscope après une pause estivale bien méritée et une rentrée déjà dense.

Les efforts fournis par votre Chambre pendant le premier semestre ont été payants avec, en point d'orgue, l'acceptation par le peuple genevois le 18 juin de la LEFI. Cette loi, issue de nos rangs, permet de stabiliser la valorisation fiscale des logements habités par leurs propriétaires et rend conforme l'impôt sur le gain immobilier avec le droit fédéral. La LEFI, et il faut le signaler, introduit une baisse de l'impôt sur la fortune, ce qui n'est pas une mince affaire à Genève; soyons-en fiers! Cette victoire n'a pu intervenir que grâce aux efforts déployés sans relâche par nos collaborateurs et nos relais politiques, mais surtout grâce à votre indéfectible soutien. Votre Chambre est fière de compter sur des membres actifs qui comprennent l'importance d'avoir une association forte. Je vous en remercie.

La prochaine étape, si nous souhaitons continuer d'avoir une Chambre forte également au niveau fédéral, sont les élections fédérales d'octobre, lors desquelles nous devrons absolument soutenir les candidats qui nous sont proches, tant au Conseil national qu'au Conseil des États. C'est grâce à ces élus que nos préoccupations peuvent être défendues, et nous savons tous que des sujets comme la fiscalité des propriétaires immobiliers, l'aménagement du territoire et le droit du bail se décident surtout au niveau fédéral. Je vous invite donc à voter pour les personnalités que nous soutenons, qui partagent nos valeurs et saisissent les enjeux qui nous préoccupent.

Votre Chambre aura également à l'ouvrage d'importants objets cantonaux tels que la loi 12291 fixant à 24% le pourcentage de PPE en pleine propriété dans le périmètre du PAV, qui a été attaquée par l'Asloca et pour laquelle nous serons amenés à voter. Une autre préoccupation sera l'obtention de moyens sous forme de subventions permettant aux propriétaires de procéder aux rénovations énergétiques nécessaires.

Je saisis d'ailleurs l'occasion de cet éditorial pour vous confirmer que votre Chambre et son comité ne laisseront pas l'Asloca ou ses membres actifs porter de nouvelles attaques directes à notre encontre ou à l'encontre de nos membres, comme cela a été le cas lors des élections au Conseil d'État, lors desquelles Anne Hiltpold a été brillamment élue. L'Asloca doit rester un adversaire et/ou un partenaire avec lequel le respect mutuel doit être la règle.

Je finirai par une pensée pour les propriétaires, habitants et commerçants de la Chaux-de-Fonds qui ont été touchés par des éléments plus forts que nous. Ces événements naturels viennent nous rappeler les combats environnementaux auxquels nous devons faire face et pour lesquels votre Chambre sera active.

STÉPHANE PENET Président

sommai LE MUSÉE RATH **ACTUALITÉS** SOUS LA COUPOLE POUR DÉFENDRE NOS INTÉRÊTS, **MOBILISONS-NOUS!** LES CANDIDATS QUI DÉFENDENT LA PROPRIÉTÉ LEFI: UNE VICTOIRE POLITIQUE MAJEURE POUR LES PROPRIÉTAIRES **RETOUR SUR LES AUTRES OBJETS CANTONAUX JURISPRUDENCES** RÉCENTES **AGENDA AVANTAGES MEMBRES** *Impressum* IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration:

Case Postale, 1211 Genève 3 Rédacteur responsable :

Responsable production et publicité:

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

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

Christophe Aumeunie

Conception graphique:

Atar Roto Presse SA, Genève

Bénédicte Guillot

Impression:

Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4,



Le premier musée des beaux-arts de Suisse? Le Musée Rath! Ouvert au public en 1826, ce dernier impressionne les visiteurs du fait de sa monumentalité. Les curieux et fins connaisseurs défilent en son antre, tout comme les expositions temporaires du Musée d'art et d'histoire, auquel il est rattaché.

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

Idéalement situé sur la Place de Neuve, voisin du Grand Théâtre et du Conservatoire de musique, le Musée Rath, avec ses grandes colonnes de style néo-classique, en impose. Mais il est également le symbole de l'intérêt des Genevois pour les arts: il est le premier musée des beaux-arts de Suisse.

Le Musée Rath, c'est un tout. Une enveloppe monumentale, qui intrigue puis impressionne dès le premier regard. Mais également un lieu à l'aura particulière, dont les expositions séduisent, étonnent et surprennent. Il est rattaché au Musée d'art et d'histoire (MAH) de Genève, lequel est découpé en plusieurs entités: le musée mère de Galland, la Maison Tavel et le Musée Rath.

Le legs des sœurs Rath

Conçu par l'architecte Samuel Vaucher entre 1824 et 1826, le bâtiment a été ouvert au public dès la fin de sa construction, grâce à la générosité des sœurs Rath – elles-mêmes

> « CONÇU PAR L'ARCHITECTE SAMUEL VAUCHER ENTRE 1824 ET 1826, LE BÂTIMENT A ÉTÉ OUVERT AU PUBLIC DÈS LA FIN DE SA CONSTRUCTION, GRÂCE À LA GÉNÉROSITÉ DES SŒURS RATH.»

avaient reçu une fortune importante de la part de leur frère, le général Simon Rath. Jeanne Henriette et Jeanne Françoise Rath ont ainsi fait un legs à la Ville de Genève pour la création du Musée Rath en 1824, sous l'impulsion de la Société des arts de Genève. Dès 1830, les sœurs ont par ailleurs habité juste à côté du musée.

En 1851, alors inquiète pour l'avenir du musée, l'artistepeintre Jeanne Henriette Rath s'était opposée à ce que le conseil administratif de Genève en reprenne la direction. Un imbroglio juridique s'ensuivra, que la Ville de Genève emportera finalement la même année.



1826 – Souvenir de la Suisse CIG



Jeanne Henriette Rath décédera en 1856, sans toutefois oublier de stipuler dans son testament que les salles du Musée Rath devront rester sous l'égide de la Société des arts tant que cette dernière n'y aura pas renoncé volontairement. Elle ajoutera: « Je rappelle la véritable et seule destination de cet établissement consacré par mon intention et ma volonté aux beaux-arts, peinture et sculpture sans que ce local puisse être appliqué à d'autres emplois. » La famille Rath a ainsi décidé de la vocation du premier musée des beaux-arts de Suisse.

« DÈS SA FONDATION, LE MUSÉE RATH POURSUIT UN DOUBLE OBJECTIF: ÉVEILLER L'INTÉRÊT DU PUBLIC POUR L'ART ET OFFRIR AUX ARTISTES DES SUJETS VARIÉS D'ÉTUDES ET DE RÉFLEXIONS ARTISTIQUES. »

Poursuivre un double objectif

Selon Estelle Fallet, la conservatrice en chef en horlogerie, émaillerie, bijouterie et miniatures du Musée Rath, ce dernier a été conçu dès son origine comme « un temple dédié, au sens propre, aux Muses ». Mais le projet ne datait pas d'hier, puisqu'il était déjà question d'un musée des beaux-arts depuis la fin du XVIII^e siècle à Genève.

Dès sa fondation, le Musée Rath poursuit un double objectif: éveiller l'intérêt du public pour l'art et offrir aux artistes des sujets variés d'études et de réflexions artistiques. Dans un premier temps, lorsque la Société des arts en était la première locataire, des collections appartenant à cette dernière étaient essentiellement exposées ainsi que des productions d'artistes genevois. Des œuvres de grands maîtres étaient par ailleurs remises au musée par des collectionneurs privés, explique Estelle Fallet.

Le musée a aussi un fort lien historique avec le milieu de l'industrie. Créée au XVIII^e siècle, l'école de dessin de la Société des arts voulait améliorer la formation des artisans de la Fabrique genevoise (qui regroupait à l'époque l'ensemble des métiers de l'industrie bijoutière et horlogère). Elle a ainsi été accueillie dans le sous-sol du Musée Rath dès 1826. « Depuis cette date, des liens avec l'industrie se sont mis en place », souligne Estelle Fallet. Elle mentionne notamment l'exposition des produits de l'industrie genevoise de 1828.

En 1873, le Musée Rath a accueilli l'École des demoiselles, à la suite du départ des garçons vers l'école du Grütli. Le musée diminuera par la suite peu à peu son soutien à la formation des artisans de la Fabrique, puisqu'il sera relayé par l'École d'arts appliqués et l'École d'horlogerie. Dès que le MAH a été créé, soit en 1910, le Musée Rath est devenu un lieu d'expositions temporaires.

Actuellement et jusqu'au 24 septembre 2023, c'est l'amour au masculin qui s'y affiche au grand jour, au travers d'une extraordinaire collection de plusieurs milliers de photographies d'anonymes présentée dans le cadre de l'exposition *Loving*. •







Marc-Olivier Wahler directeur du Musée d'art et d'histoire de Genève

Marc-Olivier Wahler est originaire de Neuchâtel, où il a étudié l'histoire de l'art, avant de commencer sa carrière de conservateur aux beaux-arts de Lausanne. S'en est suivie la mise en place du Centre d'arts de Neuchâtel, qu'il a dirigé pendant six ans. Il a ensuite dirigé le Swiss Institute, à New York, mais également le Palais de Tokyo, à Paris, avant de se lancer dans une carrière plus indépendante. Il a alors réalisé plusieurs expositions à l'étranger. C'est finalement en 2019 qu'il débarque au MAH.

La collection du MAH va de l'Antiquité à nos jours et elle ne contient pas uniquement de l'art: il y a de l'art appliqué, des outils, des instruments de musique, de la bijouterie, de l'horlogerie, des armures... « Cela permet de réfléchir à ce qu'est une œuvre d'art et ce qui est un artefact conçu par l'artisan. On peut se demander ce qui lie le silex à la peinture historique. On ne se trouve pas dans la même catégorie, bien sûr, mais ils ont finalement tous les deux été pensés et conçus par un esprit créatif. » Pour Marc-Olivier Wahler, c'est l'émanation de cet esprit créatif qui est le fil rouge du MAH.

« ON TRAVAILLE AVEC DES COLLECTIONS, QU'ELLES SOIENT GENEVOISES, PRIVÉES OU PUBLIQUES, QUI SONT LES PLUS VASTES POSSIBLES. »

Marc-Olivier Wahler

Quant au musée Rath, il se trouve que les conditions muséales y sont excellentes. « Que ce soit la lumière ou le contrôle de la température, nous n'avons pour l'instant pas ces conditions au musée de Charles Galland. On peut donc réaliser ici des expositions que l'on ne peut faire ailleurs. » Avec sa nouvelle programmation, le Musée Rath souhaite réfléchir sur la notion même de collection et sur ce qu'elle signifie. « On travaille avec des collections, qu'elles soient genevoises, privées ou publiques, qui sont les plus vastes possibles et qui touchent à l'ethnographie, aux sciences ou encore à l'histoire naturelle. Car, finalement, où commence cette notion de collection? »

Marc-Olivier Wahler souhaite qu'une cohérence visible s'installe autour du thème des collections. «Les expositions au Musée Rath sont un pendant à celles de Charles Galland. En plus, maintenant, elles ont lieu en même temps et elles se répondent pour constituer un parcours. Il y a une structure narrative qui peut se créer et qui peut évoluer, c'est aussi très intéressant pour le visiteur. »

À propos de l'exposition actuelle, *Loving*, le directeur du MAH explique qu'il connaissait déjà les photographies actuellement présentées au public. «Les deux Américains n'avaient même pas conscience qu'ils étaient en train de constituer une collection, tout simplement parce qu'ils étaient passionnés par ce qu'ils faisaient. » Les collectionneurs ont ainsi trouvé et conservé des clichés dans lesquels ils reconnaissaient des signes d'amour entre hommes, qu'ils soient amis, amants ou frères. «L'interprétation de l'exposition est bien sûr ouverte, mais ce que je trouve personnellement beau, c'est cette notion d'amour universel qui en ressort, d'un lien fort qui unit deux personnes. » A



Estelle Fallet Conservatrice en chef en horlogerie, émaillerie, bijouterie et miniatures du Musée Rath

Originaire de la Chaux-de-Fonds, l'historienne de formation Estelle Fallet s'est immergée dans le monde muséal durant ses études. Conservatrice depuis vingt ans au Musée Rath, elle explique que c'est avant tout l'histoire des collections genevoises qui l'a interpellée. « Les collections d'horlogerie et d'émaillerie m'ont attirée vers le Musée d'art et d'histoire de Genève. Ces dernières années, j'ai été appelée à m'interroger sur la collection même de ce musée. C'est-à-dire: comment il fonctionne et avec qui travaille-t-il? »

Lorsqu'elle évoque de prime abord le Musée Rath, elle enfile sa casquette d'historienne. « Sa place est réellement centrale dans la géographie du quartier. Dès le départ d'ailleurs, il se situait près de la Porte de Neuve, qui était l'un des axes d'entrée dans la ville », explique-t-elle. Mais elle mentionne rapidement la convergence des arts et l'interdisciplinarité qui ont fait sa réputation: « Là est toute la vocation de ce lieu, qui a donné à voir des collections et des expositions qui ont toujours été diverses, mais également ancrées dans l'actualité, parce qu'en lien direct avec la création. »

Elle revient sur les premières expositions dédiées aux beauxarts, auxquelles, très rapidement, les artisans et les fabricants ont voulu être associés. Des expositions de produits de l'industrie ont ainsi été réalisées dès 1828. Les lieux dédiés permettaient de montrer que le public s'intéressait à ce qu'il se passait en ville, mais aussi dans les fabriques et dans les ateliers. « Cette association est d'ailleurs propre à la Suisse, et encore plus particulièrement à Genève », précise-t-elle.

Même durant les années 1940-1950, qui correspondent à la période moderne, des expositions de montres et de bijoux avaient lieu à Genève. Encore aujourd'hui, le Grand Prix d'horlogerie s'expose au Rath. « On est toujours en association avec cette partie beaux-arts au sens large des métiers d'art. On se trouve au cœur de Genève, géographiquement, mais aussi au cœur genevois de l'artisanat et de l'art. Tout converge, au niveau symbolique, mais aussi au niveau contenu et contenant. »

« NOTRE BUT EST DE RÉINTERROGER LES OBJETS OU CE QUI A ÉTÉ ÉCRIT SUR EUX, DE REVENIR AUPRÈS D'EUX ET DE LES FAIRE PARLER DIFFÉREMMENT. » Estelle Fallet

Le bâtiment, quant à lui, a changé d'aspect, tout comme l'intérieur. « Il faut imaginer que tout était ouvert, donc cela changeait complètement l'ambiance. Il y avait des arches et des colonnes qui ponctuaient l'espace du rez-de-chaussée ainsi que des arcades vitrées. » Quelques traces du bâtiment d'origine sont néanmoins encore présentes, comme les rambardes ou certaines pièces de ferronnerie. « C'est un lieu qui accueillait de nombreux artistes, lesquels venaient apprendre les gestes des grandes écoles de peinture. Tandis que les artisans venaient trouver de l'inspiration pour réaliser des décors d'ornementations et les émailleurs venaient copier des œuvres en miniature. »

Même si la configuration du bâtiment a changé, ce dernier est resté extrêmement vivant, porteur d'une histoire inspirante. « Quand je monte le grand perron et que je passe le portique, j'ai en tête des images du XIX^e siècle, calèches et poussière comprises. Je me souviens avoir lu que, pour une exposition particulière, les pompiers devaient arroser les rues alentour pour que la poussière retombe et ne pénètre pas dans le musée. Ce sont ces images qui me font dire que c'est un haut lieu et qu'on a beaucoup de chance d'y travailler. »

Ce qui anime tout particulièrement Estelle Fallet dans son métier de conservatrice au Musée Rath, c'est « ce patrimoine général qui est illustré par des objets ». Des objets en abondance, diversifiés et d'une qualité globale remarquable. « On touche à tout: des garde-temps aux objets du quotidien, en passant par des bijoux. » Ces dernières années, la documentation des savoir-faire se fait également à travers les outils. « Notre but est de réinterroger les objets ou ce qui a été écrit sur eux, de revenir auprès d'eux et de les faire parler différemment. » •

Samuel Gross

Curateur d'exposition au Musée d'art et d'histoire de Genève

Le Valaisan Samuel Gross a étudié l'histoire de l'art à l'Université de Genève, où il s'est finalement installé. Il a ensuite travaillé au MAMCO, pour une galerie ou pour des collections privées. Avant de se voir offrir la possibilité d'organiser les expositions du MAH, Samuel Gross était en Italie, où il s'occupait de la programmation des évènements de l'Institut suisse. « La particularité du Musée Rath, c'est qu'il n'y a pas de vie dans ce lieu si on n'en injecte pas. Il n'existe pas de collection permanente, pas de bureaux non plus. C'est en fait une enveloppe dans l'attente d'un objet pour la mettre en mouvement. »

Un objet rendu forcément unique, notamment par la configuration du bâtiment. «Tous les espaces communiquent les uns avec les autres. Il n'y a pas de portes, pas de distinguo fait dans les espaces. Cela donne une ambiance particulière. » Le lieu est lui aussi unique, car chargé d'une connotation culturelle très forte, avec tout ce qu'elle représente. «Et puis le Musée Rath a aussi cette monumentalité contre laquelle

« LA PARTICULARITÉ DU MUSÉE RATH, C'EST QU'IL N'Y A PAS DE VIE DANS CE LIEU SI ON N'EN INJECTE PAS. » Samuel Gross

j'aimerais bien essayer de lutter. Parce qu'elle entraîne une espèce d'unique émotion possible par rapport aux objets qu'on y fait entrer. Mais en fait, on peut jouer avec ça. »

Samuel Gross revient sur la période du Covid pour illustrer ses propos: « On pouvait se retrouver à boire du thé dans un petit salon avec l'ami de son choix, face à une seule œuvre choisie par des internautes. On percevait alors l'immensité de ce bâtiment dédié à un seul sentiment. Mais c'est à la fois intéressant et limitatif par rapport au lien que l'on peut créer avec des objets. »

D'un point de vue plus général, le curateur d'exposition souligne qu'une ligne graphique générale des expositions a été produite pour le musée, « en imaginant qu'il était important que les visiteurs perçoivent quelque chose qui unifie chacun des projets et qui permet d'interagir avec les objets présentés ». Une sorte de rétablissement d'un « vocabulaire qui nous serait commun ».

Cette manière de voir les choses est notamment perceptible dans le renoncement à certaines scénographies, comme celles des « boîtes dans les boîtes ». « Les musées se rendent compte des bouleversements de la société. Or, faire de l'architecture dans de l'architecture, c'est produire des déchets et des choses dont on n'a l'usage qu'une fois. On essaye donc de revaloriser nos bâtiments et de jouer de textures et de sentiments à l'intérieur de ces espaces. »

Quant au futur du Musée Rath, Samuel Gross rappelle qu'il est l'un des premiers bâtiments construits dont l'unique destination est d'être un lieu de présentation d'œuvres d'art. « J'espère que ce sera un espace dans lequel on pourra injecter le futur des musées. Lequel ira, je l'espère, au-delà de la contemplation simple, mais qui permettra d'activer aussi d'autres rapports entre nous et ces objets que l'on conserve. » 🛦



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

SPÉCIAL ÉLECTIONS FÉDÉRALES

ACTUALITÉS SOUS LA COUPOLE



Christophe Aumeunier

ABROGATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Chacun peut appréhender la complexité de ce dossier qui a déjà échoué par trois fois devant le peuple et qui fait l'objet de nouvelles études depuis 2017.

Ainsi, si l'on doit concéder que les chambres fédérales se sont consacrées à une excellente gestion de la crise issue du coronavirus pendant les années 2020 et 2021, il faut tout de même remarquer la lenteur et la multiplicité des va-et-vient entre les commissions du Conseil des États et du Conseil national, singulièrement, dans ce dossier.

En juin 2021, j'évoquais ferme espoir que la valeur locative pourrait être abrogée dans un sens qui ne défavorise pas les propriétaires. Depuis les dernières décisions du Conseil national du 14 juin 2023, il s'agit, à mon sens, d'être beaucoup plus mitigé.

En effet, le Conseil national a opté pour une modification de l'imposition du logement qui abroge la valeur locative, mais qui, de manière contraire à l'intérêt public, supprime la déductibilité des travaux qui génèrent des économies d'énergie et des travaux d'entretien. En outre, ce projet limite la déductibilité des intérêts passifs à 40% des revenus de la fortune.

Ces deux mesures, ne rendent ce texte guère attractif. Il appartient maintenant au Conseil des États de se prononcer. Il est quelque peu douteux que celui-ci le fasse à la veille des élections fédérales.

L'enjeu de la disparition de la valeur locative est gigantesque pour les propriétaires de leur logement de sorte que, je veux croire à une mobilisation à l'occasion des élections fédérales et à une modification de certains éléments, en particulier la déductibilité des trayaux d'entretien et d'économie d'énergie qui restent des éléments importants pour tous les propriétaires.

Le danger est évidemment, à défaut d'un texte qui satisfasse les propriétaires, que celui-ci soit combattu de toutes parts puisque la gauche a déjà annoncé un référendum à l'encontre de celui-ci.

RÉSILIATION DU BAIL EN CAS DE BESOIN DU BAILLEUR OU DE SES PROCHES

Nous vous avions informés que nous avons participé aux travaux d'un groupe de travail tendant à améliorer le droit du bail. Dans ce contexte, une initiative parlementaire vise à accélérer les procédures lors de la résiliation de baux pour cause de besoins personnels du bailleur ou de sa famille. Les travaux parlementaires avancent et nous fondons de sérieux espoirs pour l'aboutissement de ce projet.

EMPÊCHER LES SOUS-LOCATIONS ABUSIVES

Issue des mêmes travaux, cette initiative vise à permettre de conclure à une sous-location abusive lorsque le locataire n'a pas sollicité l'autorisation de son bailleur pour sous-louer ou lorsqu'il quitte son logement pour une longue période ou encore qu'il ne démontre pas avoir l'intention de le réintégrer dans des délais raisonnables.

Là encore, ces travaux demandent une attention particulière et l'appui d'une députation sensible à notre cause. A



 ${\it ~wDURANT\ TOUTES}$ CES ANNÉES, CHRISTIAN S'EST ATTACHÉ À MAINTENIR UN CONTACT CONSTANT. IL A PORTÉ ET DÉFENDU NOS **PRÉOCCUPATIONS** ET NOS ASPIRATIONS.»

Christophe Aumeunier

Il y a quelques mois, Christian Lüscher, conseiller national, a indiqué qu'il mettra fin à sa carrière politique à l'issue de son mandat au Conseil national, à la fin 2023.

Merci Christian!

Christian est resté très proche de notre association dont il est membre puisqu'il a siégé au sein de notre Comité en qualité de président de la section des propriétaires de villa.

Il est l'un des plus ardents défenseurs de la propriété privée et a toujours constitué un exceptionnel atout pour la défense de nos intérêts lors de sa longue carrière politique débutée au Conseil municipal de Troinex, en 1999 puis au Grand Conseil, de 2001 à 2007, avant de devenir conseiller national.

Meilleur élu du canton de Genève lors des dernières élections fédérales, il a notamment siégé à la Commission des affaires juridiques, à la Commission de l'économie et des redevances, à la Commission de

la politique extérieure ainsi qu'à la Commission judiciaire.

Durant toutes ces années, Christian s'est attaché à maintenir un contact constant. Il a porté et défendu nos préoccupations et nos aspirations. C'est dans ce contexte que notre association a notamment été invitée, sous sa présidence, à une audition à la Commission de l'économie et des redevances pour exposer nos convictions de la nécessité d'abroger de la valeur locative.

> Ainsi, nous saluons l'exceptionnel parcours politique de celui qui, à l'été 2009, a obtenu à peine guelques voix de moins que Didier Burkhalter lors de

l'élection au Conseil fédéral, pour succéder à Pascal Couchepin.

Cher Christian, nous t'adressons nos vives félicitations et nos remerciements pour la mise en exergue de tes convictions et ton engagement sans faille. A

SPÉCIAL ÉLECTIONS FÉDÉRALES

POUR DÉFENDRE NOS INTÉRÊTS, **MOBILISONS-NOUS!**



Le 22 octobre 2023, nous sommes appelés à élire les candidats au Conseil national et au Conseil des États. Pour être bien représentés,

Christophe Aumeunier

S'il est ancré dans la Constitution que les cantons sont souverains, il n'en demeure pas moins qu'au fil de ces dernières années, les délégations de compétences à la Confédération sont de plus en plus nombreuses. Logiquement, outre les sujets initiaux tels que la défense nationale ou la réalisation des infrastructures, ce sont quasi tous les sujets comportant des enjeux sociétaux majeurs qui se traitent à Berne.

L'article qui précède ces lignes et qui traite du droit du bail et de la valeur locative n'est gu'un exemple qui montre, s'il le fallait, que notre présence à Berne est essentielle. Notre partenariat avec l'Association des propriétaires fonciers (HEV Schweiz) nous permet d'être associés à l'émission d'une quarantaine de prises de position chaque année! C'est aussi pour nous l'occasion de participer à des auditions devant les commissions parlementaires pour exprimer la sensibilité des propriétaires genevois. Ce travail est complété par des rencontres, avant les sessions, avec les parlementaires qui nous sont proches et que nous remercions vivement pour leur travail constant.

C'est dans ce cadre que votre Comité se montre restrictif dans le choix des candidats qu'il vous propose. Les critères retenus sont directement liés à l'engagement qui est déployé pour faire avancer nos idéaux. Dès lors, notre soutien est accordé aux membres de notre Comité et de nos commissions permanentes et aux candidates et candidats des partis qui nous sont proches qui se présentent pour une double élection au Conseil national et au Conseil des États.

Conseil national

Les membres de notre Comité sont **Diane Barbier-Mueller** (PLR), vice-présidente, et **Cyril Aellen** (PLR), ancien président de la CGI. Diane est une jeune femme pleine de compétences puisqu'elle s'est formée (Institut d'études immobilières) et évolue depuis toujours au plus haut niveau de l'immobilier genevois. Elle est une députée très impliquée et efficace au Grand Conseil. Notre ancien président Cyril Aellen (PLR) est le député le plus influent du parlement genevois. C'est un politicien aguerri et un fin tacticien. Il siège au Comité et préside notre commission législative qui est d'une importance cruciale pour nos activités politiques.

C'est d'ailleurs à cette commission que participe Roger Golay (MCG) qui, attaché à la propriété foncière, soutient et forme des propositions au Grand Conseil après avoir déjà siégé à Berne pendant quelques années. Il est donc expérimenté.

Les partis politiques qui présentent des candidats à l'élection au Conseil des États et qui nous sont le plus proches sont le LE CENTRE, le PLR, l'UDC et le MCG.



Cyril Aellen / PLR Candidat au Conseil national Liste n°1



Céline Amaudruz / UDC Candidate au Conseil national Liste n°28 et au Conseil des États Liste n°8



Diane Barbier-Mueller / PLR Candidate au Conseil national Liste n°1

« NOTRE SOUTIEN EST ACCORDÉ AUX MEMBRES DE NOTRE COMITÉ ET DE NOS COMMISSIONS PERMANENTES ET AUX CANDIDATES ET CANDIDATS DES PARTIS QUI NOUS SONT PROCHES QUI SE PRÉSENTENT AU CONSEIL DES ÉTATS. »



Conseil national et Conseil des États

Simone de Montmollin (PLR) a été députée au Grand Conseil avant d'être élue à Berne en 2019. D'emblée, elle a été la deuxième mieux élue du canton et elle poursuit une trajectoire remarquable. Simone ne manque pas de nous interpeller, de nous consulter et défendre nos positions. Notre collaboration est très précieuse.

Céline Amaudruz (UDC) siège à Berne depuis 2011. C'est une parlementaire fédérale incontournable qui a été présidente du parti cantonal et est vice-présidente du parti national. Céline œuvre, notamment, depuis de nombreuses années à l'abrogation de la valeur locative. Son attachement à la propriété n'est plus à démontrer.

Vincent Maitre (LE CENTRE) a été président de son parti à Genève et député. Il siège à Berne depuis 2019 en y trouvant manifestement un épanouissement qu'il ne cache pas à travers les échanges nourris et fructueux que nous entretenons. Son soin de la transmission d'informations et de la défense de nos valeurs sont remarquables.

Mauro Poggia (MCG) a siégé à Berne de 2011 à 2013. Il a donc déjà une expérience au niveau fédéral. Lorsqu'il est élu en 2013 au Conseil d'État, il renonce à son mandat à Berne pour se consacrer entièrement à l'exécutif du canton. Il vient de le quitter au printemps 2023 puisqu'il ne s'est pas représenté. Mauro est un homme politique d'expérience. La défense de la propriété de son logement, lui tient à cœur.

Candidate au Conseil

national Liste n°1 et au

Conseil des États Liste n°9

Pour l'élection au Conseil des États, il faut rappeler le poids qui peut parfois paraître disproportionné de cette chambre. À cela s'ajoute l'impérative nécessité, pour Genève, de faire en sorte que la sensibilité politique de nos représentants change. Là encore et pour seul exemple, il nous suffit de rappeler l'hostilité des élus genevois, au sein du Conseil des États, à toute réforme de la valeur locative qui permette un allégement de notre fiscalité. C'est le lieu aussi de relever que Christian Dandrès (PS) au Conseil national et Carlo Sommaruga (PS) au Conseil des États déposent sans cesse de nombreux textes très agressifs à notre encontre (contrôle généralisé des loyers, prise en charge des hausses de frais accessoires par les bailleurs, restrictions du droit de congédier, etc. etc.). Ce n'est que notre bonne représentativité et l'équilibre des forces en présence qui permettent de repousser ces textes excessifs et iniques. Cet équilibre doit donc être maintenu et renforcé.

Afin de faire changer les choses, il s'agit de soutenir l'accord intervenu entre le LE CENTRE, le PLR, l'UDC et le MCG qui permettra de présenter les deux meilleurs élus du premier tour, au second tour. Cette stratégie est bienvenue et c'est la raison pour laquelle, persuadés de ses grandes chances de succès, nous vous demandons de la soutenir.

Faisons en sorte que les personnalités soutenues par la CGI puissent représenter nos intérêts à Berne!

Candidat au Conseil

national Liste n°9 et au

Conseil des États Liste n°7

Mobilisons-nous! A

Candidat au Conseil

national Liste n°6 et au

Conseil des États / Liste n°4



Candidat au Conseil

national Liste n°9



Cyril Aellen / PLR
Candidat au Conseil national Liste n°1

Profession Avocat
Année de naissance 1972

Quelques mots sur la propriété

Je veux continuer à lutter pour la promotion de la propriété immobilière. L'accession à la propriété de son logement est de plus en plus difficile. Il faut que cela change. L'acquisition au moyen de son II^e pilier doit être facilitée, les frais de mutation doivent être réduits, les exigences en matière de fonds propres doivent être plus souples et la fiscalité immobilière ne doit plus être dissuasive.



Diane Barbier-Mueller / PLR
Candidate au Conseil national Liste n°1

Profession Administatrice d'une régie de la place **Année de naissance** 1990

Quelques mots sur la propriété

Pour permettre à la classe moyenne d'accéder à la propriété, il est nécessaire de revoir notre système d'apport de fonds propres, par exemple en abaissant le seuil de 20% et en permettant une plus grande proportion d'utilisation du II^e pilier. Afin d'aider les propriétaires actuels à faire face aux défis des rénovations énergétiques attendus par nos autorités, les montants des subventions doivent être revus et les démarches administratives doivent être simplifiées.



Roger Golay / MCG Candidat au Conseil national Liste n°9

Profession Ancien conseiller national. Administrateur. **Année de naissance** 1959

Quelques mots sur la propriété

Rétablissons l'équilibre entre avantages et inconvénients comparés des locataires et des propriétaires de leur logement. Certaines protections excessives du locataire qui lui permettent de se comporter presque comme un propriétaire doivent être revues. Des incitations fiscales plus audacieuses doivent être décidées pour que la propriété du logement soit clairement avantageuse. Enfin, osons examiner la constitution des fonds propres nécessaires à un emprunt hypothécaire.



POUR DÉFENDRE NOS INTÉRÊTS, MOBILISONS-NOUS!

CONSEIL NATIONAL ET



Céline Amaudruz / UDC
Candidate au Conseil national Liste n°28
et au Conseil des États Liste n°8

Profession Gestionnaire de fortune **Année de naissance** 1979

Quelques mots sur la propriété

Je veux favoriser l'accès et l'attractivité de la propriété privée en renforçant le pouvoir d'achat de la classe moyenne et en le protégeant contre les appétits du fisc afin qu'elle puisse financer son propre logement. Genève est un des cantons les moins attractifs de Suisse pour les propriétaires à cause des politiques étatiques chicanières. Ma priorité, le pouvoir d'achat des citoyens de notre pays!



Simone de Montmollin / PLR Candidate au Conseil national Liste n°1 et au Conseil des États Liste n°9

Profession Ingénieure Œnologue **Année de naissance** 1968

Quelques mots sur la propriété

La Suisse s'achemine vers la plus grande pénurie de logements depuis 30 ans. Lutter à tous niveaux contre les politiques extrêmes et simplifier la réglementation est une priorité pour redonner confiance aux acteurs du marché. Il faut impérativement accélérer les procédures de permis de construire et le traitement d'oppositions, densifier là où c'est possible et judicieux, mais aussi sécuriser la planification et le financement. Des priorités pour lesquelles je m'engage.



Vincent Maitre / LE CENTRE
Candidat au Conseil national Liste n°6
et au Conseil des États Liste n°4

Profession Avocat
Année de naissance 1981

Quelques mots sur la propriété

À force de surrèglementation et d'attaques frontales de la part du lobby des locataires, le droit du bail et de l'immobilier est devenu rigide, difficilement praticable et souvent attentatoire à la propriété pourtant garantie par la Constitution. À Berne, je continuerai à défendre la propriété individuelle et faciliter l'accession par une législation souple, pratique, respectueuse de la liberté contractuelle, ainsi qu'une fiscalité incitative et non punitive.



Mauro Poggia / MCG
Candidat au Conseil national Liste n°9
et au Conseil des États Liste n°7

Profession Avocat et consultant **Année de naissance** 1959

Quelques mots sur la propriété

En Suisse, contrairement au reste de l'Europe, et pire encore à Genève, les propriétaires sont une minorité, vite qualifiée de privilégiée. Or, être locataire ne doit pas être une fatalité, et l'accession à la propriété, source de sécurité et de stabilité, est une composante essentielle du bien-être de la population. Il n'est pas acceptable que l'on doive quitter Genève pour réaliser cette aspiration légitime et notre cadre juridique fédéral et cantonal doit l'encourager et la faciliter.

ASCENSEURS SCHINDLER SA, GENÈVE

LONGUE VIE AUX ASCENSEURS!

On le sait bien: c'est la première impression qui compte. Pour tout immeuble, qu'il soit résidentiel ou commercial, le hall d'entrée et en particulier l'ascenseur font figure de carte de visite. En ce sens, disposer d'un ascenseur fiable, performant et au design attrayant représente un atout considérable. La modernisation de cet équipement ou son remplacement contribue au maintien de la valeur, augmente la rentabilité du bâtiment, et améliore la sécurité et le confort des utilisateurs, tout en évitant les pannes indésirables. Avec Schindler, il est possible de remplacer aussi bien des ascenseurs complets que des composants individuels. Zoom sur quelques réalisations qui méritent d'être soulignées, tant elles apportent une touche positive au territoire genevois.

VÉRONIQUE STEIN







Situé à deux pas du quai Wilson, un bâtiment historique d'habitation abritait un ascenseur doté d'une gaine métallique et d'une cabine en bois. Le cachet ancien de l'immeuble, visible à l'extérieur, était aussi présent à l'intérieur. L'ascenseur existant, fabriqué par Schindler en 1930, fonctionnait encore parfaitement mais ne correspondait plus aux normes actuelles. Afin de maintenir intact l'aspect intérieur de l'immeuble, le propriétaire – résidant dans l'immeuble – a opté pour une modernisation en profondeur de l'ascenseur plutôt qu'un remplacement. «L'ancien ascenseur dans sa gaine grillagée présentait un danger puisqu'il était aisé de glisser les doigts au travers du grillage en risquant un contact avec la cabine qui voyageait à l'intérieur, indique Jérôme Coppier, responsable de vente Modernisation chez Schindler. De plus cette cabine de 320 kg de charge utile était trop petite pour les besoins actuels de l'immeuble. Nous avons donc réalisé une étude complète afin de mettre aux normes l'ascenseur tout en conservant le charme de l'ancien». Objectif difficile mais tout de même atteint avec l'ajout de verre derrière le grillage, le remplacement de la vieille cabine en bois par une cabine vitrée, habillée de laiton et deux fois plus spacieuse, et bien entendu le remplacement de la motorisation et l'ajout d'une armoire de commande moderne pour assurer un confort de voyage aux occupants de l'immeuble.

Schindler mène d'autres projets sur des bâtiments protégés, notamment en Vieille-Ville de Genève: pour chacun d'entre d'eux, des solutions ingénieuses sont trouvées afin de moderniser tout en sauvegardant l'identité du lieu. Un défi d'ampleur puisque les cabines d'ascenseur anciennes ont souvent des formes irrégulières – en biseau par exemple – et s'intègrent dans des espaces étroits.

Une réelle valeur ajoutée

La durée d'exploitation d'un ascenseur est de 35 ans en moyenne. « À partir d'une certaine phase du cycle de vie d'un produit, une installation de remplacement est préférable à une rénovation, poursuit Jérôme Coppier. C'est le cas notamment si l'ascenseur n'est plus conforme aux normes (techniques, énergétiques, etc.) ni aux attentes des usagers. Le montage consiste à insérer un ascenseur flambant neuf dans la gaine existante ». Un investissement qui en vaut largement la peine : la nouvelle installation offrira une expérience optimale aux passagers en termes de gain de place, d'automatisation et de sécurité; son design sera en harmonie avec le bâtiment. De plus, l'ascenseur affichera une efficacité énergétique accrue, ce qui se traduira par une réduction de l'impact environnemental et des coûts d'exploitation. Enfin, l'approvisionnement en pièces de rechange sera garanti. Ce sont ces avantages qui ont conduit le propriétaire d'un bâtiment historique situé au Passage des Lions à remplacer son ancien ascenseur par un nouvel équipement.

L'entreprise Schindler dispose de l'expertise requise pour répondre aux exigences des clients – propriétaires, architectes, maîtres d'ouvrage, régies, etc. – et s'adapter aux spécificités des bâtiments. Après une analyse minutieuse de la situation, l'équipe de professionnels propose plusieurs options en fonction des budgets disponibles. Il s'agit de définir un équipement, un éclairage et un agencement de couleurs adaptés à chaque installation. Lors d'espaces exigus et de gaines étroites comme au Passage des Lions, Schindler mise sur des solutions compactes. Certains modèles – tels que « Schindler 3400 Plus » – conviennent parfaitement aux bâtiments anciens et/ou classés monuments historiques. Dépourvues de superstructure de toit et grâce à leur fosse de taille très réduite, ces solutions offrent un gain de place étonnant.

Un partenaire de confiance pour des projets de toute taille

Les responsables de projet certifiés chez Schindler disposent de connaissances techniques et de l'expérience requises pour gérer des projets en tout genre, aussi complexes soient-ils. Pour illustrer la part importante de marché qu'occupe la société Schindler à Genève, citons la rénovation et l'entretien des installations de l'Aéroport International de Genève (AIG). Ce hub comprend des dizaines d'ascenseurs, de tapis roulants et d'escaliers mécaniques dont le but est d'optimiser le flux des passagers et d'assurer un aéroport et une gare fluides, sans compter les nombreux monte-charges nécessaires aux transports de marchandises.

« Ces installations sont très variées et la technique est particulièrement exigeante du point de vue de la sécurité et des accès autorisés, indique Thibaud Simeoni, Sales Support Modernisation chez Schindler. Mais l'aéroport ne concerne pas uniquement les passagers: le site intègre aussi des ascenseurs publics pour parkings, pour les voyageurs, pour les marchandises et encore pour les bureaux, un vrai centre logistique, de sécurité, d'administration et de personnes. Quasiment tous les types d'ascenseurs peuvent se retrouver dans l'AIG: ascenseurs de personnes, monte-charges, passeplats, qu'ils soient électriques ou hydrauliques ». Dans ce cas, le défi pour Schindler consiste à satisfaire des demandes pointues tout en proposant un éventail de prestations et de services pour chaque ascenseur. «L'AIG, c'est comme une petite ville miniature qui doit permettre aux passagers et marchandises d'atteindre leur destination sans encombre et en toute sécurité », résume Thibaud Simeoni.

Propriétaires: de nombreuses lignes de design sont à votre disposition. Laissez libre cours à votre créativité et concevez l'ascenseur qui correspond parfaitement à votre bâtiment!

Ascenseurs Schindler SA

Rte de la Galaise 13b, 1228 Plan-les-Ouates/Genève Tél: 022 721 20 20 www.schindler.ch/fr.html

Toujours plus haut depuis 150 ans: un groupe mondial aux valeurs suisses

Schindler a été fondé en 1874. Fabricant de machines agricoles à l'origine, Schindler est devenu l'un des trois premiers fournisseurs de solutions de mobilité du monde, comptant plus de 1000 succursales et 65'000 collaborateurs – dont 3000 en Suisse – hautement qualifiés. Schindler construit, entretient, répare et remplace des ascenseurs de toutes les générations, dotant ainsi les bâtiments de solutions de mobilité les plus variées, pour une durée de vie maximale. Qu'il s'agisse de maisons individuelles, d'immeubles collectifs, de tours d'habitation, Schindler est présent avec flexibilité, rapidité et efficacité... jusqu'à 500 mètres de haut! Malgré les importants développements qui ont marqué le groupe industriel, Schindler est restée une entreprise familiale, fidèle à ses valeurs: sécurité, qualité et fiabilité. Elle est aujourd'hui leader en matière d'ascenseurs et d'escaliers mécaniques en Suisse. Avec le compas comme logo, l'identité technique de Schindler est clairement affirmée!

L'entreprise possède le réseau de techniciens de service le plus dense répartis dans 18 agences dans toute la Suisse et au Liechtenstein. Grâce à sa centrale d'appel d'urgence 24h/24 et à son grand entrepôt de pièces de rechange, Schindler répare les ascenseurs en un temps record en cas de panne. A





la rampe le 18 juin dernier. Un véritable tour de force rendu possible grâce à une campagne de grande ampleur menée de manière inédite par la CGI et qui a ainsi pu compter sur votre précieux soutien.

Bénédicte Guillot Christophe Aumeunier

Au regard des efforts fournis, c'est avec une certaine tension que les résultats du 18 juin 2023 étaient attendus. À midi, le score annoncé par la Chancellerie ne laissait déjà plus aucun doute planner. C'est une diminution historique de la fiscalité sur la fortune -100 millions – qui a été acceptée par l'ensemble de la population genevoise. L'exploit est d'autant plus important qu'il est indispensable de rappeler que la loi acceptée a été rédigée par Cyril Aellen dans le contexte d'une contre-proposition à une hausse des impôts des propriétaires de plus de 230 millions proposée, elle, au Grand Conseil par le Conseil d'État.

Notre campagne a mis en exergue que Genève, même après cette baisse fiscale, reste le canton qui taxe le plus ses contribuables. La fiscalité immobilière y est très lourde avec les impôts sur le revenu (valeur locative) et sur la fortune, auxquels s'ajoutent les impôts particuliers que sont les droits d'enregistrement, l'impôt immobilier complémentaire et l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers. Ces trois derniers impôts grèvent annuellement les propriétaires de plus de 717 millions supplémentaires.

« L'ACCEPTATION DE LA LEFI COUPLÉE AUX REIETS DE PLUSIEURS OBJETS APPELANT À UNE HAUSSE DE LA FISCALITÉ ET DES DÉPENSES PUBLIQUES SONT UN SIGNAL FORT ENVOYÉ PAR LES GENEVOIS.»

Vers un équilibre fiscal

Pour mémoire, la LEFI comprend une série de mesures pérennes et équilibrées comprenant à la fois des hausses et des baisses d'impôts:

- Majoration unique de 12% de la valeur fiscale des logements acquis avant 2013,
- Indexation de la valeur fiscale des logements à l'indice genevois des prix à la consommation (plafonné à 1% maximum),
- Division par 5 de l'impôt immobilier complémentaire (taux désormais à 0,2%),
- Diminution de 15% de l'impôt sur toute la fortune,
- Modification du taux de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI): 2% perçus désormais lors de la vente d'un bien détenu pendant 25 ans et plus (exigence de mise en conformité avec le droit fédéral – LHID).

Un signal fort

Le 18 juin dernier, qu'ils soient locataires ou propriétaires, les Genevois ont décidé de mettre fin aux incessantes velléités de hausses fiscales en acceptant une loi pérenne et équilibrée. Le résultat de ces votations démontre que la fiscalité reste une question cruciale à Genève. Il sied aussi de relever l'excellente coordination et la coopération existante entre notre association et toutes les associations économiques genevoises d'importance également intensément impliquées dans le déploiement de ces campagnes politiques.

L'acceptation de la LEFI couplée aux rejets de plusieurs objets appelant à une hausse de la fiscalité et des dépenses publiques sont un signal fort envoyé par les Genevois. Qu'ils paient peu, beaucoup ou pas du tout d'impôts, une majorité des votants s'est accordée pour stopper net les velléités de certains partis appelant à toujours taxer plus. La politique du panier percé aura peut-être fini par lasser.

LEFI: et maintenant?

L'arrêté du Conseil d'État qui promulgue la LEFI est paru le 7 juillet 2023. Il fait peu de doute que nos opposants politiques issus des rangs du parti socialiste et de la défense des locataires, formeront un recours contre la LEFI, motif pris que son texte serait contraire au droit supérieur.

Ainsi, il est probable que la justice tranchera cette question. De son côté, le Conseil d'État n'a pas encore fixé la date d'entrée en vigueur de la loi, nous espérons que cela interviendra rapidement afin que tous les contribuables disposent d'une information claire à ce sujet. A

Retrouvez sur notre site toutes les réponses aux questions les plus fréquemment posées sur la LEFI.

www.cgionline.ch/la-lefiest-acceptee-et-maintenant/



RETOUR SUR LES AUTRES OBJETS DE VOTATION

La CGI se félicite des résultats des objets cantonaux et fédéraux sur lesquels elle s'était positionnée.

IN 181 – 1000 EMPLOIS → REFUSÉE

Le texte proposait de créer 1000 emplois dans le secteur public, un nombre susceptible de varier en fonction du taux de chômage. En parallèle, secteur public et entreprises privées étaient incitées à promouvoir la semaine de 32h pour un temps complet sans réduction de salaire.

Il s'agissait d'une proposition avec des mesures financièrement intenables pour les entreprises et qui portait atteinte à la compétitivité économique du canton. Elle aurait à termes débouché sur des hausses fiscales.

IN 185 – POUR UNE CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITÉ SUR LES GRANDES FORTUNES → REFUSÉE

Cette initiative souhaitait augmenter de 50% le taux de l'impôt sur la fortune (de 1% à 1,5%) sur la part de la fortune dépassant 3 millions de francs: une augmentation massive alors que Genève est le canton suisse qui taxe déjà – et de loin – le plus lourdement la fortune. Contrairement

à ce qu'indiquait son titre, ses effets n'étaient pas temporaires. Ils auraient rendu inefficace le bouclier fiscal pourtant adopté en votation populaire en 2011, prévu pour empêcher une imposition confiscatoire: celle allant au-delà de 71,5% des revenus!

OUI À L'IMPOSITION MINIMALE SOUHAITÉE PAR L'OCDE → ACCEPTÉE

Discutée au sein de l'OCDE, cette réforme mondiale prévoit d'appliquer un taux d'imposition minimal aux groupes d'entreprises atteignant 750 millions d'euros de chiffre d'affaires. Si un État n'appliquait pas ce taux fixé à 15%, un autre État

pourrait prélever la différence. La mise en œuvre en Suisse de ce projet de l'OCDE garantit la conservation, dans notre pays, des recettes fiscales supplémentaires issues de l'imposition minimale. A

PROGRIMM IMMOBILIER

LA GESTION SUR MESURE DE VOS VILLAS



Jean-Luc Oundjian

Spécialiste à la fois du courtage et de la gestion locative, la société immobilière active dans les cantons de Genève et Vaud, tire son succès en plaçant les biens privés haut de gamme au cœur de son activité. Une niche porteuse qui exige des prestations ultra-personnalisées.

VIVIANE SCARAMIGLIA

Avec derrière elle une solide expérience dans le courtage immobilier, la société Progrimm, sise à Genève, a ajouté à ses activités celle de la gestion locative, afin de répondre aux sollicitations de propriétaires de villas et d'appartements haut de gamme et exclusifs. Depuis dix ans, l'équipe de professionnels menée par Jean-Luc Oundjian use de ses meilleures compétences pour préserver le patrimoine immobilier de ses clients, tout en leur assurant un rendement locatif optimal. Sur ce marché de niche de plus en plus tendu, cette structure est très réactive. Possédant une parfaite connaissance des lots qu'elle propose, elle est à même de garantir la location via les plateformes d'annonces performantes, mais aussi par des visites en visio à des demandeurs à l'étranger, privés ou d'organismes internationaux pour leurs collaborateurs.

Un «family office» immobilier

«Interfaces entre le locataire, dont le confort nous tient à cœur, et le propriétaire parfois à l'étranger, nous gérons les biens en location avec le même soin que si c'était les nôtres. Nous sommes en quelque sorte un "family office" immobilier très personnalisé », explique l'administrateur.

« Une grande partie de ces lots sont constitués par le bouche-à-oreille entre propriétaires. C'est très valorisant. »

À la gestion administrative et technique du contrat de bail s'ajoutent le contrôle et l'exécution des travaux d'entretien assurés par des artisans et jardiniers de premier ordre, selon un bon rapport qualité-prix. La communication sur les travaux à effectuer est claire. Tarifs et devis comparés sont présentés au propriétaire. « Progrimm défend toujours les intérêts du propriétaire, sans jamais froisser le locataire, ce qui est une belle qualité », relève un client.

Perméabilité entre la vente et la location

La double expertise en courtage et en gestion locative de Progrimm Immobilier répond à un large spectre d'attentes. Certains se sont rabattus temporairement sur la location avec l'objectif d'acquérir une propriété. À l'inverse, des propriétaires peuvent décider de vendre leur bien plutôt que de le mettre en location. Ce sont autant de carrefours de vie où l'estimation objective en phase avec le marché, ainsi que l'accompagnement durant tout le processus de vente sont les atouts majeurs du succès.

Professionnalisme, disponibilité exemplaire, personnalisation et discrétion font de ce double métier un vrai métier de relations humaines.



PROGRIMM SA

Boulevard Georges-Favon 20 1204 Genève Tél: +41 22 310 48 44 www.progrimm.com

JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

VALIDATION D'UN CONGÉ DONNÉ POUR BESOIN PROPRE DE LA PETITE-FILLE DE LA BAILLERESSE

Dans l'arrêt rendu par la Chambre des baux et loyers le 5 juin 2023 (ACJC/701/2023), un contrat de bail est conclu pour un appartement de 4 pièces à Genève à compter du 1er février 2000. Ultérieurement, la locataire a également loué une place de parking. Une procédure a opposé les parties en 2015, laquelle a abouti à une réduction du loyer de l'appartement. Par avis du 28 juillet 2020, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement et du parking pour le 31 janvier 2021 au motif qu'elle souhaitait attribuer le logement à un membre de sa famille. Sur demande, puis relance, de la locataire, la bailleresse a indiqué que l'appartement était destiné à sa petite-fille. Les congés ont été contestés par la locataire, laquelle a demandé leur annulation et, subsidiairement, une prolongation de bail de quatre ans. La locataire a soutenu que deux autres baux de l'immeuble avaient été résiliés pour le même motif et que les congés concernaient les locataires les plus anciens avec les loyers les plus bas et qui avaient obtenu une baisse de loyer en 2015. La bailleresse a contesté ces griefs en exposant qu'une de ses filles et deux de ses petitsenfants avaient manifesté un besoin de se reloger et qu'elle avait souhaité le permettre dans le seul immeuble locatif dont elle était l'unique propriétaire. La famille de la bailleresse avait demandé à être relogée dans les appartements les plus élevés, qui étaient au demeurant les plus agréables en termes d'ensoleillement et de situation. Les loyers correspondaient en outre à ce que pouvaient assumer les petits-enfants.

Par jugement du 15 septembre 2022, le Tribunal des baux et loyers a validé les congés notifiés à la locataire et lui a accordé une prolongation de bail de quatre ans, échéant le 31 janvier 2025. La locataire a formé appel de ce jugement dont elle sollicite l'annulation.

Dans son arrêt et après avoir rappelé les principes à respecter dans le cadre d'une résiliation de bail, la Cour de justice genevoise a rappelé « qu'un congé donné par un bailleur qui entend disposer des locaux pour lui-même ou les mettre à disposition de membres de sa famille ou de proches ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, même si le besoin



invoqué n'est ni immédiat, ni urgent. On ne saurait en effet imposer au propriétaire d'attendre le moment où le besoin se concrétise, compte tenu du temps habituellement nécessaire pour récupérer effectivement un appartement après une résiliation. Même le fait qu'un bailleur soit propriétaire de plusieurs immeubles n'implique pas nécessairement que la résiliation d'un contrat de bail pour ses besoins propres soit contraire aux règles de la bonne foi. » (consid. 4.1.3).

En l'espèce et comme l'ont considéré les premiers juges, le motif du congé résidait dans le besoin propre de la bailleresse de pouvoir mettre l'appartement à la disposition de sa petite-fille. Ce motif a été expliqué, n'a pas varié au cours de la procédure et a été expliqué par cette dernière. La Cour retient également qu'aucun des motifs allégués par la locataire ne permet de retenir que le motif du congé constituerait un prétexte. En effet, les trois congés donnés simultanément ont été justifiés par trois besoins distincts d'être relogés. Seule une disproportion grossière des intérêts en présence, non réalisée en l'espèce, aurait permis de retenir que le congé était contraire aux règles de la bonne foi. Les conséquences pénibles pour la locataire, liées à sa santé et à sa situation financière, ne permettent pas de conclure que le congé est contraire à la bonne foi.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers a par conséquent été entièrement confirmé.

Cet arrêt est extrêmement satisfaisant et il permet de rappeler les éléments à prendre en considération lorsqu'un congé est donné pour besoin propre du propriétaire ou d'un membre de sa famille.

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 16 juin 2023 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_285/2022), la bailleresse a dans les immeubles.





Géraldine Schmidt

En date du 17 juin 2019, un contrat de bail a été conclu pour un appartement de 4,5 pièces au 6e étage d'un immeuble, d'une surface approximative de 91 m², du 15 juillet 2019 au 30 septembre 2020, renouvelable d'année en année. Le loyer initial a été fixé à CHF 2350.- par mois (CHF 28'200.par an), hors charges, fixées à CHF 150.- par mois. L'avis de fixation du loyer initial du 4 juin 2019 indique que le loyer est « conforme aux loyers usuels du quartier. » Le locataire a contesté son loyer initial. Il a conclu à la production de diverses pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement net et à ce que son loyer soit fixé à CHF 19'200.- par an (CHF 1600. – par mois) afin que le loyer ne procure pas au bailleur un rendement abusif. La bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet. Les parties ne sont pas parvenues à s'entendre sur la guestion de savoir si un calcul de rendement net devait être fait ou si c'était un calcul de rendement brut qui devait être effectué dès lors que l'immeuble était récent.

Dans son jugement, le Tribunal des baux et loyers a considéré que la bailleresse avait refusé de produire les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement net alors que ces documents étaient récents. Les premiers juges ont en outre constaté que l'appartement avait été créé en 2019 suite à la surélévation, dans un immeuble acquis par la bailleresse en 2006, de sorte qu'il n'était pas ancien. Ainsi, faute de pièces en sa possession, le Tribunal des baux et loyers a eu recours à deux statistiques cantonales, dont la moyenne a permis de fixer le loyer mensuel à CHF 2234.- par mois (soit CHF 26'808. – par an), hors charges, soit CHF 116. – de moins que le loyer convenu. Cela étant, compte tenu des installations neuves, des revêtements installés, de la qualité de la cuisine et du chauffage au sol, le Tribunal des baux et loyers a considéré que le loyer initial n'était pas abusif et a dès lors débouté le locataire de toutes ses conclusions. A

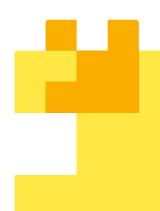
Financer un logement en propriété?

Nous vous y aidons.



Baloise Genève

Juan-Carlos Rioja, agent général Esplanade de Pont-Rouge 2, 1212 Grand-Lancy Téléphone +41 58 285 68 97 geneve@baloise.ch



GESS-MULTISERVICES SÀRL

Un seul interlocuteur pour gérer tous vos travaux d'entretien et de nettoyage de votre bien immobilier, immeuble, bureau, industrie, appartement ou maison. Des services non-exhaustifs haut de gamme, menés dans le Canton de Vaud, à Genève et bientôt en Valais, par une équipe de professionnels réactive, 24/24 heures et 7/7 jours, afin de répondre sans exception à toutes les demandes diverses et variées.



VIVIANE SCARAMIGLIA

Le détail est primordial, la propreté nec plus ultra: une vocation. La sélection de services de qualité haut de gamme est intégrale. Fondée à Lausanne par la famille Hajdari en 2019, la société Gess-Multiservices Sàrl, forte d'une solide équipe, est en pleine expansion. À sa faveur: la multiplicité des spécialités qui s'ajoutent à la conciergerie d'immeubles locatifs et de PPE. Que vous ayez besoin d'entretenir vos espaces verts, d'un nettoyage de fin ou de début de bail, d'interventions après travaux, inondation ou incendie, d'un nettoyage de vos vitrages toute hauteur ou de vos panneaux solaires, l'entreprise est toujours sur le pont, prête à intervenir pour vous apporter une solution optimisée, avec un budget adapté.

Le déneigement... et encore davantage

Le service de déneigement et de salage sur mesure est une tâche importante pour votre sécurité et votre confort durant l'hiver. Qu'il s'agisse de routes, allées ou trottoirs, le processus est assuré par des jeeps prêtes à toute urgence, avec des équipements spécialisés tels que des chasse-neige, pelles et souffleuses à neige. « Notre expertise dans le nettoyage à haute pression assure par ailleurs les interventions sur les grandes surfaces en béton, pierre, métal bois ou verre, y compris sur les chantiers et dans les environnements industriels », relève le directeur, M. Hajdari.

L'entreprise prend par ailleurs en charge les évacuations d'appartements et le nettoyage de ceux-ci. Une vaste aire de stockage assure la sécurité des biens évacués, en attendant la décision du juge de paix ou d'autres médiateurs.

Rénovation

La rénovation d'un appartement ou d'une maison comporte de nombreux aspects, tels que le choix des bons matériaux, le concept d'aménagement et l'embauche d'entrepreneurs professionnels. À votre écoute, grâce à une planification et des recherches sur mesure, l'entreprise vous fait bénéficier de son expertise pour que votre projet se réalise sans heurts et avec succès, selon le calendrier souhaité. « Les professionnels proposés peuvent fournir une large gamme de services, qu'il s'agisse par exemple de l'installation d'un revêtement de sol, d'une peinture murale, de plomberie ou encore de la mise aux normes des installations électriques. »

Un vaste éventail de clientèle

Bailleurs d'immeubles, de surfaces commerciales ou administratives, communes et propriétaires de biens immobiliers ou locataires constituent le socle de la clientèle de Gess-Multiservices Sàrl. L'entreprise répond également aux attentes d'une vaste clientèle étrangère, tels des propriétaires de chalets de luxe à Verbier ou Crans-Montana, pour lesquels le spécialiste assure le nettoyage avant leur arrivée et lors de leur départ.

La philosophie de la famille Hajdari privilégie les relations humaines. Gess-Multiservices Sàrl nait d'un esprit familial et d'une passion pour la propreté avant tout, qui sont transmis en permanence au cœur même de la société. A



Gess-Multiservices Sàrl

Chemin du Petit-Flon 26 1052 Le Mont-sur-Lausanne 021 648 50 50

AGENDA COURS ET SÉMINAIRES 2023

CGI Conseils organise tout au long de l'année des cours, des séminaires et des conférences sur des thématiques liées à l'immobilier. Une offre de formation variée permettant de se tenir informé sur l'actualité tout en restant à la pointe de l'expertise immobilière.

lundi 2 octobre 2023	Module de formation juridique 3	État des lieux	
vendredi 6 octobre 2023	Immoénergie	Approche technique	
lundi 16 octobre 2023	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail	En ligne sur www.cgiconseils.ch/ formations ou scannez le QR code pour y accéder directement
jeudi 19 octobre 2023	Séminaire immobilier	Juridique II	
vendredi 20 octobre 2023	Fiscalité immobilière I	Session 2	
vendredi 27 octobre 2023	Fiscalité immobilière II	Session 2	
lundi 30 octobre 2023	Module de formation juridique 5	Loyer	
lundi 13 novembre 2023	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée	





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'accession 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, 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.



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 Arpenteurs 8, 1217 Meyrin Tél. 022 782 55 60 www.soma-electricite.ch

SERRURIER

Almeida Clé

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

ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

Maxi Discount

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



POUR DÉFENDRE NOS INTÉRÊTS, MOBILISONS-NOUS!

POUR L'ÉLECTION AU

CONSEIL NATIONAL



Candidat au Conseil national Liste n°1



Diane Barbier-Mueller / PLR

Candidate au Conseil national Liste n°1



Candidat au Conseil national Liste n°9

POUR LES ÉLECTIONS AU
CONSEIL
NATIONAL
ET AU
CONSEIL
DEC ÉTATO





Candidate au Conseil national Liste n°28 et au Conseil des États Liste n°8



Simone de Montmollin / PLR

Candidate au Conseil national Liste n°1
et au Conseil des États Liste n°9



Candidat au Conseil national Liste n°6 et au Conseil des États Liste n°4



Candidat au Conseil national Liste n°9 et au Conseil des États Liste n°7