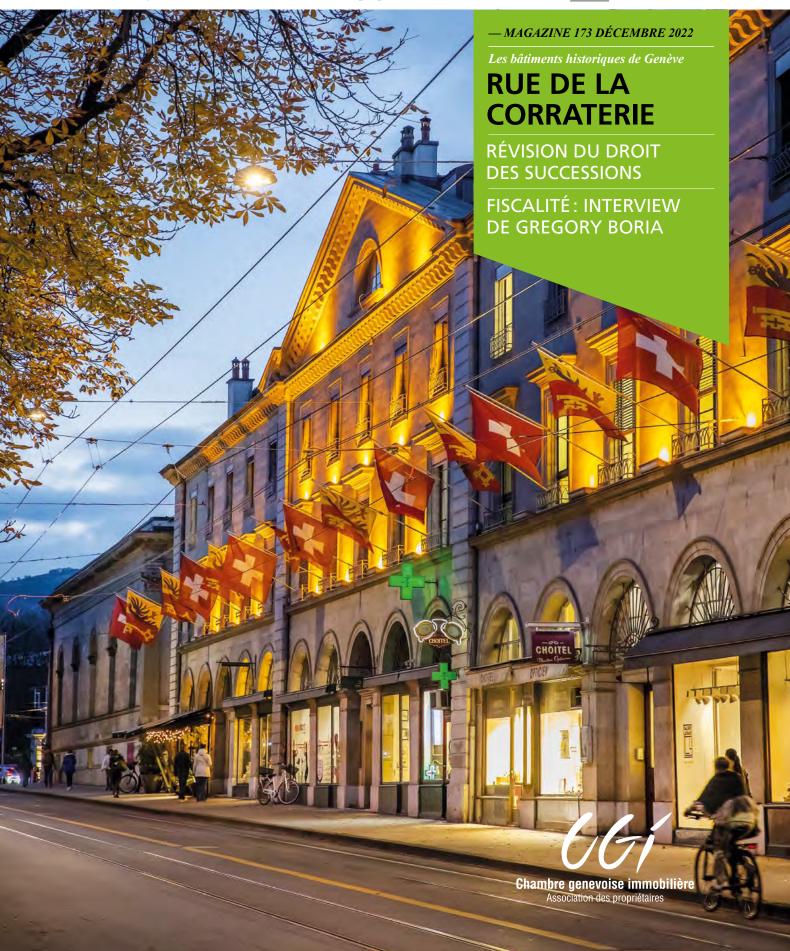
Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires





MoneyPark

le spécialiste hypothécaire et immobilier



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

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

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

Notre offre renouvellement comprend:

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

1er entretien sans frais et sans engagement

^{*} Forfait spécial valable uniquement pour les renouvellements d'hypothèque



Que penser de la hausse des taux d'intérêts hypothécaires?

Jamais personne n'aurait pu imaginer que les taux d'intérêt seraient un jour négatifs et qu'emprunter de l'argent serait une source de revenu pour l'emprunteur.

S'il est vrai que la plupart des banques n'ont jamais appliqué les taux d'intérêts négatifs à leurs clients – sauf dans certaines très grosses transactions d'emprunts hypothécaires - de très nombreux emprunteurs ont pu heureusement bénéficier de taux bloqués sur 10 ans avec des taux d'intérêts inférieurs à 1%.

La hausse des taux que nous connaissons depuis quelques mois aura donc peu d'incidence sur les financements hypothécaires suisses qui, pour la plupart, sont protégés pour plusieurs années encore.

Avec un peu de recul, tout le monde pouvait néanmoins prévoir que cette période propice à l'emprunt aurait une fin et la question n'était pas tant de savoir si cela s'arrêterait un jour, mais plutôt à quel moment.

Le COVID-19 et les milliards de francs qui ont été consacrés à lutter contre cette pandémie, la guerre en Ukraine, la crise énergétique qui se présente à nous et l'inflation massive visible dans tous les grands pays industrialisés sont autant d'éléments qui ont mis fin à cette période d'eldorado hypothécaire.

À la guestion de savoir si un taux d'intérêt hypothécaire de 3% doit être considéré comme un taux élevé, la réponse est clairement NON historiquement parlant. L'attractivité jamais démentie de l'Arc lémanique fait que les prix de l'immobilier n'ont pour l'instant pas encore vraiment diminué, même si une correction se fera sans doute ressentir en 2023.

D'un point de vue économique, il est faux de ne pas soustraire la charge fiscale latente, d'un taux d'intérêt hypothécaire brut avant impôt, car en Suisse, un propriétaire privé peut déduire de ses autres revenus imposables, notamment de sa valeur locative, les intérêts hypothécaires payés sur son logement.

Par conséquent, si le taux d'imposition des personnes privées à Genève est le plus élevé de Suisse, les déductions d'impôts qui en découlent sur les intérêts payés sont aussi, par ricochet, les plus élevés de Suisse!

Prenons un exemple chiffré avec une hypothèque de 1'000'000. – bloquée 10 ans avec un taux d'intérêt de 3%. Les intérêts payés annuellement se monteront donc à 30'000.-; toutefois, avec un taux d'imposition théorique de 40%, une économie d'impôt de 12'000.- sera obtenue sur la feuille d'impôt du contribuable, ce qui ramènera son taux d'intérêt hypothécaire après imposition à 1,8%!

Pour une fois, la trop lourde fiscalité genevoise rendra la hausse des taux beaucoup plus supportable pour tous les futurs emprunteurs hypothécaires.

Bonne fin d'années à tous!

NICOLAS GRANGE Président de la CGI

ACTUALITÉ:

Vote du Grand conseil du 4 novembre 2022: valeurs fiscales des logements des familles de propriétaires Retrouvez notre prise de position sur www.cgionline.ch/actualites/



sommaire

RUE DE LA CORRATERIE

RÉVISION DU DROIT DES SUCCESSIONS

FINANCEMENT DES TRAVAUX **DE RÉNOVATIONS**

CHEMINÉES D'INTÉRIEUR: LES NOUVEAUTÉS

FISCALITÉ: INTERVIEW **DE GREGORY BORIA**

APPEL AUX DONS: CROIX-ROUGE GENEVOISE

BAIL ET ÉNERGIE

JURISPRUDENCES RÉCENTES

PRÉSENCE

AGENDA

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration :

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

Rédacteurs responsables:

Anne Hiltpold et Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité:

Tania Todeschin

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

Conception graphique:

Impression: Atar Roto Presse SA, Genève

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



Elle fait partie de ces rues au nom évocateur : la Corraterie. Jadis déjà, la longue artère invitait aux déambulations, qui furent équestres avant de devenir mondaines. Au-delà des apparats modernes, les effluves de l'histoire y flottent encore, notamment au travers des commerçants qui la font vivre et des illuminations accompagnant la période de Noël.

AUTEURS: ANN-CHRISTIN NÖCHEL ET PASCAL VISCARDI

PHOTOS: MAGALI GIRARDIN

« S'il ne fallait en choisir qu'une, ce serait la rue de la Corraterie », affirmait sans hésitation un homme d'affaires zurichois installé à Genève au micro d'une journaliste l'an passé. Il était alors question des plus belles artères de la cité de Calvin, et cette personne interviewée n'est certainement pas la seule à songer d'emblée aux multiples charmes de la Corraterie.

D'un côté, au Nord, le Rhône. La rue de la Corraterie ne le touche pas, mais presque, car seule la place de Bel-Air la sépare du fleuve. De l'autre côté, la place de Neuve et son trafic continu, juste avant de pénétrer le poumon vert du parc des Bastions. Ainsi est-elle, de nos jours, délimitée géographiquement, la Corraterie: par deux places symbolisant la modernité, reliées par les rails. Mais les 335 mètres de long qu'elle mesure sont bien plus riches qu'un simple axe de circulation. Il suffit d'y flâner à pied, le nez en l'air, à l'écoute de l'histoire qu'elle conte.

Le monde équestre à l'origine de son nom

L'histoire de son nom, tout d'abord. Pour le comprendre, il faut revenir quelques siècles en arrière. C'est au XVII^e siècle que le premier manège genevois s'y établit. Les premiers maîtres d'équitation, également maquignons, étaient appelés les « corratiers ». Le nom de la rue viendrait donc de cette

période durant laquelle tous les métiers liés à l'élevage de chevaux y étaient représentés. C'est en tout cas ce qu'explique Jean-Paul Galland dans son « Dictionnaire des rues de Genève », en précisant : « Pendant les foires, le marché aux chevaux se tenait dans cette rue qui s'appelait alors Carreria corrateriae equorum. » L'abréviation allait quasiment de soi.

« C'EST AU XVII° SIÈCLE QUE LE PREMIER MANÈGE GENEVOIS S'Y ÉTABLIT. LES PREMIERS MAÎTRES D'ÉQUITATION, ÉGALEMENT MAQUIGNONS, ÉTAIENT APPELÉS LES « CORRATIERS. »

À la Bibliothèque de Genève, on trouve une estampe de la rue datant du XVIIe siècle. On y distingue les anciens remparts et les chevaux. Jusqu'au début du XVIIIe siècle, le manège accueille des bourgeois et des citoyens fortunés de la cité souhaitant parfaire leur éducation. La Corraterie commence à devenir un lieu de déambulation publique et les badauds s'arrêtent pour observer les élèves qui s'exercent avec leurs équidés. La rue est alors également appelée promenade du Parapet. En 1708, le manège déménage, mais la maison du maître de manège se trouvant au-dessus de la piste restera intacte jusqu'en 1869.



« LA FINANCE N'EST PAS LA SEULE À PAYER CHER SON EMPLACEMENT. LES ENSEIGNES HISTORIQUES ET LES COMMERÇANTS RÉSISTENT AUX AFFRES DU TEMPS ET AUX PROJETS DE RÉNOVATION, DE TRANSFORMATION OU DE RECONSTRUCTION. »

Un nouvel espace de construction se dessine

L'avenir de la Corraterie bascule au courant du XIXe siècle, alors que Genève se cherche un avenir en dehors de ses remparts. En 1826, les autorités de la ville mettent au concours le plan pour la construction du nouveau quartier de la rue de la Corraterie. Le terrain mis en vente commence à l'angle de la cour du musée Rath – tout juste construit – en allant vers le Rhône pour la longueur. Une ligne sera tracée pour la largeur depuis la cour du musée, sur le sol du bastion de Hollande, qui se trouvait au début de la Corraterie. Huit portions égales sont désignées, à partir du musée. La vente aux enchères publiques aura lieu l'année d'après et les travaux commencent en août 1827.

Le Musée des Beaux-Arts de Genève, premier bâtiment construit en Suisse pour abriter un musée, a vu le jour en 1826 grâce aux sœurs Rath et à leur générosité. Fermé entre 1916 et 1919, il a également accueilli un pan de l'Histoire puisqu'il fut prêté au CICR pour l'Agence internationale des prisonniers de guerre.

La Corraterie se transforme pour devenir peu à peu une rue aristocratique. Dans son ouvrage « Genève et ses rues », paru en 1981, Jacqueline Casari écrit : « Hautaine, stricte, élégante, sans enjolivure, jalouse de ses traditions et du maintien de son autrefois, la Corraterie se prête néanmoins aux exigences actuelles tout en restant très attachée à son passé. »

Au cœur de la finance... mais pas que

Tandis que le tram se modernise et que les drapeaux bien sagement alignés en rangée claquent au vent, les bâtiments dédiés aux activités bancaires se multiplient. De Lombard Odier à Rothschild, il fait bon avoir pignon sur Corraterie.



Mais la finance n'est pas la seule à payer cher son emplacement. Certaines enseignes historiques et plusieurs commerçants résistent aux affres du temps et aux projets de rénovation, de transformation ou de reconstruction.

En 2018, la banque privée Lombard Odier se défait de la plupart de ses biens à la Corraterie, ne conservant que son siège historique au numéro 15. Durant l'été 2022, les médias annoncent que les bureaux de Lombard Odier – les numéros de 16 à 22 – seront transformés en logements. C'est l'assureur AXA qui va proposer des appartements haut de gamme sur la rue marchande, preuve que la rue attire toujours et sait aussi s'adapter aux caprices de son époque.

L'Escalade a laissé des traces

Outre la traditionnelle course et fête de l'Escalade, plusieurs bâtiments et éléments architecturaux datent encore de la victoire de la république protestante de Genève sur les troupes du duc de Savoie (1602). La Tour Thelusson, qui appartenait à l'ancien système de fortifications, se dressait jusqu'en 1903 à la Corraterie. Détruite, elle a dû être remplacée, mais elle est restée le symbole de l'attaque la plus virulente des Savoyards, laquelle s'est déroulée juste à ses pieds. À côté d'elle se trouvaient la demeure des époux Piaget et un passage permettant de rejoindre l'intérieur de la ville. Après 1602, la tour fut nommée Tour de l'Escalade; deux têtes sculptées, Mère Royaume et un savoyard coiffé d'un pot, se dressent toujours au pied du bâtiment actuel.

Revenons à Jacqueline Casari, qui conclut le passage de son ouvrage consacré à la rue de la Corraterie ainsi: « Si cela vous amuse davantage de garder la définition populaire qui dit que c'était l'endroit où chacun courait parce qu'il était à la mode et dans le bon ton, n'hésitez pas à choisir cette interprétation puisque la Corraterie vous y invite. » Il y a quarante ans, l'allée était déjà de celles où il faisait bon se faire voir, en train de lorgner sur les devantures de la galerie d'art ou de se déplacer prestement en costard-cravate.

Il en est de même aujourd'hui, tout particulièrement lorsque les illuminations de fin d'année viennent sublimer l'artère: empruntée, mais pas trop; touristique, mais pas trop; aristocrate, mais pas trop; centrale, mais pas trop. Un équilibre entre histoire et modernité que ses commerçants et la ville cherchent à maintenir. Il suffit de fermer les yeux et de songer au manège d'antan et à ses odeurs de cuir et de paille. A













* Lorsque vous achetez un véhicule neuf Hyundai chez un partenaire officiel Hyundai, jusqu'au 31.12.2022 (date de la signature du contrat d'achat), vous recevez gratuitement un jeu de roues d'hiver (valable pour tous les modèles sans versions Picas et sans IONIQ 6). Offire valable jusqu'à a date mentionnée ou jusqu'à nouvel ordre. Vous trouverez toutes les offres sur hyundai.ch/fr/promotions ** La garantie usine européenne Hyundai de 5 ans avec kilométrage illimité est seulement valable pour les véhicules acquis par un client final chez un partenaire officiel Hyundai (en Suisse et dans l'Espace économique européene), selon les conditions dans le document de garantie. *** Batterie haute tension uniquement.

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

Marie Barbey-Chappuis Maire de Genève

Marie Barbey-Chappuis est la maire de la cité de Calvin depuis le 1^{er} juin 2022. Cette année, la ville présente une trentaine d'illuminations lors des fêtes de fin d'année, dont douze nouveautés.

« Il faut compter près de six mois de préparation pour les illuminations de Noël, gérées par les équipes du Service logistique et manifestations de la ville. » Tout débute par le repérage des lieux et des rues à décorer: « On essaie de concentrer nos efforts sur les zones les plus commerçantes et les lieux de passage afin de renforcer l'attractivité du centre-ville. » Il s'agit ensuite de choisir le bon matériel et d'amener chaque année un peu de nouveauté, tout en prenant en compte les contraintes, notamment sécuritaires, de chaque lieu.

« LA DÉCORATION DANS LA RUE DE LA CORRATERIE OFFRE UN ENSEMBLE À LA FOIS ÉLÉGANT – AVEC UNE RÉPÉTITION PAR LES FORMES MARQUANT LA LONGUEUR DE LA RUE – ET PRÉSENT, SANS ÊTRE ENVAHISSANTE. »

Marie Barbey-Chappuis

«Les décorations sont importantes pour les commerçants et je crois, tout simplement, que cela fait du bien aux gens. C'est une touche de féérie dans une actualité un peu lourde. Avoir une cité sublimée pendant les fêtes de fin d'année, cela participe à la magie de Noël. » Le public et les touristes viennent surtout pour le festival de lumières Geneva lux – qui aura lieu en janvier 2023 – mais les personnes qui se rendent à Genève pour y retrouver de la famille ou faire des courses pendant les fêtes s'attendent aussi à voir des rues illuminées. « Cela fait partie de l'accueil que l'on doit à nos visiteurs. »

Quant à la Corraterie, elle fait partie, avec les Rues-Basses et celle du Rhône, des grandes artères commerçantes de Genève. « Nous y mettons donc un soin particulier. La décoration dans la rue de la Corraterie offre un ensemble à la fois élégant – avec une répétition par les formes marquant la longueur de la rue – et présent, sans être envahissante. »

Cette année est néanmoins particulière, en raison de possibles pénuries d'énergie. Certaines communes ont d'ailleurs renoncé à leurs illuminations de Noël, mais pas Genève. « Comme beaucoup de villes, nous avons dû prendre des mesures d'économies d'énergie. Le périmètre des illuminations a été restreint, du matériel et des installations les moins énergivores possibles ont été sélectionnés. Nous avons décidé d'éteindre les illuminations en pleine nuit, lorsque les rues sont vides... Finalement, nous avons pu réduire l'impact énergétique des illuminations d'environ 80% par rapport à l'année passée. Mais je tenais à ce que ces illuminations, même en format réduit, puissent être maintenues. » Car, pour la maire, un Noël sans décorations ni illuminations, ce n'est plus tout à fait Noël. •



Christelle Millo Fleuriste chez Fleuriot Fleurs SA

C'est l'un des plus anciens commerces de la rue de la Corraterie. Fidèle au poste depuis 1920, Fleuriot Fleurs offre une plongée dans l'univers végétal en plein cœur de la cité. Christelle Millo est la troisième génération des Millo à s'adonner à sa passion des fleurs sur l'artère marchande. Voilà cinq ans qu'elle travaille chez Fleuriot. « J'ai effectué mon école de fleuriste de Lully et me voilà ici, à la Corraterie. »

Les fleurs lui rappellent des souvenirs d'enfance: « J'ai toujours eu ce contact privilégié avec la nature et le végétal et je me souviens parfaitement des balades quand j'avais cinq ou six ans avec mon grand-père et mon père, à la découverte des plantes et de leurs mystères. » Christelle Millo est aussi attirée par le côté créatif de son métier. Elle aime travailler les couleurs et les textures, tout en ayant la fibre écologique bien de son temps. « On essaye le plus possible de produire nos vases et nos paniers, aussi pour le côté éthique. » La famille possède également une entreprise de biogaz, « les fleurs peuvent être recyclées en biogaz et, pour moi, c'est ça l'avenir, allier le travail avec les plantes et l'écologie ».

« LA VILLE INVESTIT AUSSI BEAUCOUP POUR DÉCORER SES RUES ET, ICI, CE SONT LES LUMIÈRES QUI SONT VRAIMENT MISES EN AVANT. ON CHERCHE TOUJOURS UNE UNITÉ POUR QUE LE VISUEL SOIT INTÉRESSANT DANS SA GLOBALITÉ QUAND ON SE PROMÈNE. » Christelle Millo

Au niveau des mesures énergétiques en cette période d'incertitudes, Fleuriot Fleurs a décidé de couper l'électricité entre 21h00 et 6h30. Concernant les décorations et illuminations dans la rue, le magasin a toujours utilisé des LED, « qui consomment quand même un peu moins, mais je ne sais pas comment les autres commerces vont s'adapter à ça ».

Dans le magasin de la Corraterie, l'espace à disposition est grand et décoré avec soin. Les illuminations pour Noël se précisent. La clientèle est cosmopolite, à l'image de la ville. « Beaucoup de gens viennent des bureaux et des banques aux alentours. On a aussi des artistes, du Grand Théâtre ou du Victoria Hall. Mais également des touristes et du mouvement lors des manifestations. On est le premier magasin sur lequel les gens tombent lorsqu'ils viennent des Bastions. »

Durant la pandémie de Covid-19, plusieurs commerces ont fait appel à Fleuriot Fleurs pour décorer leur vitrine de Noël. « On essaye de s'étendre dans ce domaine-là. C'est quelque chose qu'on faisait à l'époque et qui revient gentiment. » Dans la rue aussi, comme au salon de thé, « qu'on décore chaque année », chez Brachard ou même Lombard Odier. « La ville investit aussi beaucoup pour décorer ses rues et, ici, ce sont les lumières qui sont vraiment mises en avant. On cherche toujours une unité pour que le visuel soit intéressant dans sa globalité quand on se promène. » A



TOP SERVICE

ENTRETIEN & RÉPARATION DES MACHINES DE JARDIN TOUTES MARQUES





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

www.chalut-greenservice.ch

LA RÉVISION **DU DROIT DES SUCCESSIONS ET** L'IMMOBILIER

On l'évoquait depuis fort longtemps dans la presse, et maintenant nous y sommes : la révision du droit des successions prendra effet dans quelques semaines, plus précisément le 1er janvier prochain.

Etienne Jeandin Notaire à Genève

L'objectif de cette révision consiste à donner à tout un chacun plus de souplesse lors de la répartition de ses biens, que ce soit au sein des familles traditionnelles ou dans le contexte des familles dites recomposées. Une plus grande flexibilité devrait aussi permettre plus aisément la transmission des entreprises à la génération suivante.

L'importance de l'immobilier dans le contexte de la planification

À l'heure de penser à la transmission de son patrimoine, force est de constater que l'immobilier représente très souvent une part prépondérante du patrimoine. Lorsque le bien immobilier abrite le logement de la famille, s'ajoute alors la préoccupation de protéger les conditions de vie du conjoint survivant, en lui permettant de faire face aux attentes de ses enfants ou, plus difficilement, des enfants de son conjoint issus d'un premier mariage.

Dans la plupart des cas, la quotité disponible représentera la moitié de toute la succession

En présence de descendants, une personne disposera désormais librement de la moitié de sa succession (« quotité disponible »), l'autre moitié représentant la « part réservataire » de ses descendants. Si cette personne est mariée, la part réservataire restera d'une moitié, qui se répartira entre la réserve du conjoint (un quart) et celle des descendants (un quart).



« À L'HEURE DE PENSER À LA TRANSMISSION DE SON PATRIMOINE, FORCE EST DE CONSTATER QUE L'IMMOBILIER REPRÉSENTE TRÈS SOUVENT UNE PART PRÉPONDÉRANTE DU PATRIMOINE.»

Actuellement, la quotité disponible est d'un quart (1/4) en présence d'enfants et de trois huitièmes (3/8e) en présence d'enfants et d'un conjoint.

La nouvelle loi permettra d'avantager plus encore son conjoint en présence d'enfants communs. Ceux-ci devront accepter que leur père ou mère reçoive une part en pleine propriété de moitié, l'autre moitié leur étant transmise mais sous réserve d'un usufruit viager au profit du conjoint survivant. Actuellement, le maximum est d'un quart (1/4) en pleine propriété et de trois quarts (3/4) en usufruit pour le conjoint, les enfants recevant au minimum une part en nue-propriété de trois quarts.



Les père et mère ne bénéficieront plus d'aucune part réservataire; une personne (mariée ou non) et sans enfants ne sera donc plus contrainte d'affecter une partie de son patrimoine à ses père et mère. Rappelons que depuis plus de 30 ans, les frères et sœurs ne sont plus réservataires. Mais, attention, si aucun testament n'est établi, le patrimoine d'une personne mariée sans enfants reviendra pour trois quarts (3/4) seulement à son conjoint, le quart restant revenant, par l'effet de la loi, à ses père et mère ou à leurs descendants (frères et sœurs, neveux et nièces, etc.), et ce sans aucun égard pour la durée du mariage.

L'essentiel à retenir est que la quotité disponible représentera désormais au minimum la moitié de la succession.

Quel usage faire de cette nouvelle quotité disponible à l'heure d'établir ses dernières volontés?

On peut imaginer plusieurs types de décisions :

attribuer une part minimale à l'un ou l'autre de ses héritiers pour attribuer le maximum à un autre héritier. C'est en général le conjoint survivant qui est bénéficiaire de cette attribution maximale: il pourra désormais recevoir les trois quarts de biens, les enfants recevant leur part réservataire d'un quart. Quand il n'y a pas de conjoint, le testateur cherche le plus souvent à prescrire une répartition équitable de ses biens entre tous ses enfants, même en cas de transmission d'une entreprise;

- anticiper la transmission du patrimoine en attribuant une partie de la quotité disponible aux petits-enfants;
- · avantager une ou plusieurs œuvres d'utilité publique;
- prévoir une répartition de ses biens différée dans le temps, par étapes. En pareil cas, le patrimoine est transmis de façon égalitaire entre les enfants, mais cette transmission intervient en deux temps (alors qu'un tel mécanisme n'est pas compatible avec le principe de la réserve héréditaire). Par exemple, la part des enfants est grevée d'un droit d'usufruit viager au profit d'une tierce personne (belle-mère ou beau-père), usufruit qui ne permet pas aux enfants de bénéficier de l'usage de la propriété. Le testateur peut aussi prévoir une transmission de la propriété en deux temps («substitution fidéicommissaire »): le patrimoine revient dans un premier temps à une tierce personne (belle-mère ou beau-père par exemple) avant de parvenir, lors du décès du premier bénéficiaire, aux enfants du testateur. Ou encore, l'héritier direct reçoit tout de suite sa part, mais le testament prévoit qu'à son décès, un autre bénéficiaire recevra automatiquement ce même patrimoine (petits-enfants, œuvre d'utilité publique, par exemple). Ces cas de figure ne sont envisageables que sur la quotité disponible, à l'exclusion de la part réservataire.

On constate ainsi que la diminution des réserves donne plus de liberté lors de la planification à long terme de la succession.

terprétation: le testateur souhaite-t-il que l'héritier reçoive sa réserve calculée selon le droit en vigueur lors de la rédaction du testament ou entend-il imposer à son héritier les réserves encore plus restreintes de la nouvelle loi? Il est recommandé à chacun de bien revoir la rédaction de son testament. En tous les cas, on considère qu'un héritier qui, aux termes d'un testament établi avant la date du 1er janvier 2023, se voit attribuer la plus grande part possible peut se prévaloir des dispositions du nouveau droit (par ex.: j'attribue à mon époux (-se) le maximum en pleine propriété).

Les testaments établis avant le 1^{er} janvier 2023 restent en principe valables

Toutes ces nouvelles dispositions s'appliqueront d'office aux successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2023 (la date du décès faisant foi). Les testaments établis avant cette date restent valables, mais peuvent présenter un problème d'in-

Une modification légale inachevée à ce jour

L'accroissement de la quotité disponible risque bien de rester un vain mot si les cantons ne revoient pas à la baisse le taux de taxation des transmissions aux personnes non mariées (à Genève, ce taux est de 54%, sans aucune réduction en fonction de la durée de vie commune). Un assouplissement devrait être envisagé par les cantons, sous peine de tenir en échec la révision du droit des successions. A



FINANCER DES TRAVAUX DE RÉNOVATIONS LORS D'UN ACHAT IMMOBILIER



Certains travaux peuvent faire l'objet d'une autorisation avec mise à l'enquête qui devra être obtenue avant l'octroi du financement. Il est aussi important de connaître l'article 103a LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions) qui précise qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment devra être effectué. Ce diagnostic devra être accompagné, si cette substance est détectée et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement qui peut engendrer des coûts relativement importants.

Pour pouvoir donner son accord de prêt global, l'organisme de financement devra, non seulement valoriser le bien existant, mais également les travaux. Cela se fera sur la base d'une description détaillée, du choix des matériaux, de plans d'architecte et de devis précis.

La partie des travaux et des rénovations pourra faire l'objet d'un crédit de construction ou, suivant le montant, être décaissée par tranches successives. Dans ce dernier cas, le propriétaire devra avoir les ressources permettant de gérer les avances à payer aux artisans et/ou des éventuels imprévus. Il est conseillé de prévoir une marge sur le montant sollicité pour éviter toute surprise en cas de dépassement. Il en va de même pour la cédule hypothécaire qui devra être suffisante pour ne pas devoir retourner chez le notaire pour l'augmenter par la suite.

Le choix du partenaire financier est primordial lors de projets de rénovation d'envergure et tous les paramètres doivent être validés et confirmés avant de s'engager avec l'institution financière. À noter que les compagnies d'assurance n'octroient pas de crédit de construction mais peuvent parfois financer des travaux par quelques versements globaux.

Dans la plupart des cantons, les frais d'entretien comme les réparations et les rénovations qui n'entraînent pas directement une augmentation de la valeur de l'immeuble et les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles du revenu imposable sur présentation des factures y relatives. Il peut être intéressant de répartir les travaux sur plusieurs périodes d'imposition afin d'optimiser l'avantage fiscal. Les travaux à caractère de plusvalues pourront quant à eux être déduits dans le calcul de l'impôt sur le gain immobilier, lors de la vente du bien.

Soulignons que, lors de l'achat d'un bien, une analyse détaillée de l'objet est essentielle, afin d'anticiper et d'analyser, avant l'achat, toute défaillance risquant d'entraîner des problèmes futurs dans votre vie de propriétaire. Chez MoneyPark, nous vous accompagnons non seulement sur les guestions de financement, mais proposons aussi un soutien sur toutes les questions à la recherche de votre bien idéal.

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



CHEMINÉES D'INTÉRIEUR LES TOUT DERNIERS MODÈLES DE POÊLE ET DE CHEMINÉE

DOMPTER LE FEU

Quoi de plus douillet qu'une soirée d'hiver sur le canapé au coin du feu? Selon un sondage réalisé par Feusuisse, l'association des poêliers-fumistes, carreleurs et constructeurs de conduits de fumée, près de 70% des locataires sont prêts à payer un loyer plus élevé pour disposer d'une cheminée ou d'un poêle à bois. De nos jours, les foyers sont davantage appréciés comme objet design que comme source de chauffage fonctionnelle, l'ambiance agréable, la flamme qui vacille et l'aspect visuel étant au premier plan.

ANDREA ESCHBACH

Des moments magiques

Le fabricant français Focus est l'un des précurseurs des foyers design. Il y a 50 ans, le fondateur de l'entreprise Dominique Imbert inventait le premier foyer suspendu. Le dernier-né de la maison Focus est la cheminée centrale abaissable « Filiofocus télescopique », un modèle minimaliste doté d'une hotte télescopique. Le « Gyrofocus vitré » en met lui aussi plein la vue. Ce modèle fermé avec une vitre circulaire est une extension du foyer design suspendu et pivotant à 360° « Gyrofocus ». L'aspect extérieur unique du « Gyrofocus » reste le même, seul l'intérieur a été repensé durablement. Grâce à la paroi vitrée sans cadre et coulissante latéralement, l'expérience sensorielle reste intacte, sans risque de projection d'étincelles. Dépourvue de montants, cette paroi offre une vue imprenable sur le feu de bois, tandis que le vitrage assure en parallèle une bonne efficacité énergétique.



«À GENÈVE, L'INSTALLATION PRODUCTRICE DE CHALEUR ALIMENTÉE AU BOIS D'UNE PUISSANCE THERMIQUE NOMINALE SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 70 KW EST SOUMISE À AUTORISATION ÉNERGÉTIQUE DONT LA REQUÊTE EST À DÉPOSER À L'OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE.»

Le fabricant suisse Attika mise sur la pierre naturelle. Depuis début 2022, les modèles « Juno L » sont disponibles avec la pierre « Porto » de couleur crème. Ce poêle à bois est une version revisitée du best-seller « Juno » avec, entre autres nouveautés, un foyer plus grand, une technologie de combustion de pointe et plusieurs commandes de combustion. C'est aussi un véritable maître en matière d'accumulation de chaleur. Les plaques en pierre naturelle finement travaillées et d'une sobriété intemporelle libèrent jusqu'à 15 heures de chaleur. De son côté, le poêle «Tilia» du fabricant suisse Rüegg est un modèle de style industriel. Le revêtement innovant prêt à l'emploi combine les avantages d'un poêle avec les agréments esthétiques et techniques de la cheminée classique. Le revêtement en acier laqué époxy, fabriqué en Suisse, attire lui aussi le regard, tout comme la vitre sur trois côtés qui offre une vue panoramique sur le feu crépitant.

Extrêmement propres et peu polluants

Visuellement plaisants, les nouveaux modèles de cheminée sont aussi des petits bijoux de technologie. C'est notamment le cas du poêle «Lima» du fabricant allemand Hase qui conjugue parfaitement design et fonctionnalité. Entièrement recouvert de céramique de haute qualité, travaillée à la main, il est également disponible en stéatite. La technologie iQ rend le feu du poêle plus propre que jamais grâce à un logiciel intelligent et à une régulation automatique de l'air. Cette technologie analyse la température de la chambre de combustion, régule les flux d'air et équilibre l'apport d'oxygène. Les caractéristiques géographiques, la configuration du conduit de fumée, un combustible non optimal ou les conditions météorologiques actuelles sont pris en compte et compensés. Une application permet de contrôler la performance du poêle. Le moment idéal pour ajouter du bois est indiqué à la fois sur le poêle et dans l'application.

La série « Vivo Wood » du fabricant italien MCZ est une collection d'inserts à bois qui prennent très peu de place par rapport aux cheminées traditionnelles. Ils s'intègrent rapidement et facilement, aussi bien dans des foyers déjà existants que dans de nouvelles installations. Les deux modèles « Vivo 70 Q Wood » et « Vivo 90 Q Wood » sont équipés d'une porte battante à fermeture automatique en douceur et garantissent une combustion optimisée. L'ouverture battante ergonomique facilite le nettoyage de la vitre et le chargement du bois. La combustion est calibrée pour être extrêmement propre et efficace.

Des poêles à pellets intelligents

Les nouveaux poêles à pellets misent eux aussi sur la technologie d'avenir. Le fabricant de poêles autrichien Rika élargit sa gamme avec un poêle à pellets dont la conception modulaire permet de proposer plusieurs versions, avec différents composants et éléments variables. Rika propose un configurateur en ligne spécialement développé pour planifier virtuellement l'installation. Par glisser-déposer, il est possible de compléter et de déplacer les différents composants de manière ludique ou encore de définir et de modifier les matériaux. Une fois la configuration terminée, le poêle peut être visualisé virtuellement sur le smartphone, dans son propre espace de vie.

Le poêle à pellets « Shogun » du fabricant allemand Wodtke a déjà été primé. Ce modèle aux formes sobres, récompensé par l'« Iconic Award 2021 », allie technologie de chauffage efficace, technologie de commande innovante et confort d'utilisation. Il est doté du nouveau système de régulation Q1 compatible avec Internet. L'utilisateur bénéficie d'une aide à la commande grâce à un menu intuitif sur un écran tactile. Qui plus est, la sonde d'ambiance Bluetooth de série «Smart Home Controller SHC01» assure un fonctionnement efficace, adapté aux conditions ambiantes et aux besoins de l'utilisateur.



La cheminée « Vivo Wood » du fabricant italien MCZ



DÉSHUMIDIFICATION ACTIVE DE BÂTIMENTS **SANS GROS TRAVAUX**

C'est un cauchemar pour chaque propriétaire de maison:

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

BARIOOsec.

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

système RAPIOOsec L'ingénieux permet un échange d'ions naturel et un courant d'éléctrons entre la terre et la maçonnerie.



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

européen n°02450096.9) a subi nement a été prouvé.

DE NOMBREUSES INSTALLATIONS FONCTIONNENT À SATISFACTION!

RAPIDOsec

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



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!



























150 ans d'histoire pour une ville plus verte

Quand rénover devient une nécessité.

> Pilet & Renaud s'engage activement dans le but de répondre aux objectifs principaux fixés par le Conseil Fédéral dans le cadre de sa stratégie énergétique 2050, et ainsi réduire l'impact du secteur du bâtiment, qui représente à lui seul un tiers des émission de gaz à effet de serre en Suisse.

En particulier, l'équipe « Rénovation **Durable » de Pilet & Renaud** accompagne au quotidien les propriétaires fonciers : de l'étude approfondie de leur patrimoine jusqu'à la réalisation des travaux, en passant un accompagnement tout au long du projet, nous mettons toutes nos compétences à votre service.

PILET 150 RENAUD

GESTIONNAIRES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

www.pilet-renaud.ch • 022 322 55 24









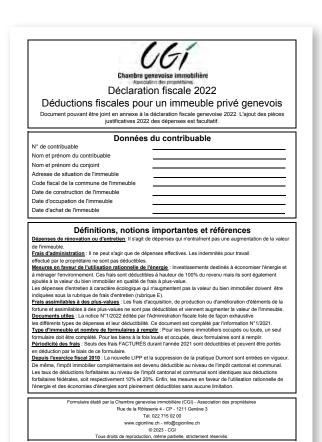
INTERVIEW FISCALITÉ

GREGORY BORIA, UN EXPERT À VOTRE SERVICE

À la question de savoir si vous êtes bien armés pour remplir votre déclaration fiscale 2022, notre expert vous propose un tour d'horizon des changements fiscaux, des déductions possibles grâce à la check-list fiscale et vous conseille.



Tania Todeschini



Économiste fiscaliste à la Chambre genevoise immobilière (CGI) depuis 15 ans, Gregory Boria est diplômé HEC et de l'Institut d'Études Immobilières (IEI).

Il sera bientôt temps de remplir la déclaration pour l'année fiscale 2022. Y-a-t-il eu des changements par rapport à l'année précédente?

L'Administration fiscale cantonale a publié en février 2022 une nouvelle version de la notice relative à la déductibilité des frais d'entretien, car elle a procédé à un ajustement de sa pratique au niveau de la déduction de ces dépenses. Cette évolution s'est faite à la demande de la Chambre genevoise immobilière à la suite de nombreux échanges avec l'administration fiscale

qui en est ici remerciée. Il s'agissait d'introduire certaines incitations fiscales – nous en souhaitons d'autres qui relèvent du droit fédéral – pour accompagner l'entrée en vigueur du règlement sur l'énergie.

La pratique en vigueur jusqu'alors consistait à qualifier d'office les dépenses à caractère écologique d'investissements augmentant la valeur de l'immeuble. Désormais, une notice de l'administration, dont les éléments sont repris dans notre check-list, permet de déterminer si les dépenses en question constituent des frais d'entretien ou des investissements à plus-value. Si ces dépenses peuvent être assimilées à des frais d'entretien, elles n'influenceront pas la valeur fiscale de l'immeuble. En revanche, s'il s'agit d'investissements à plusvalue, elles augmenteront la valeur fiscale de l'immeuble. Ainsi, tous les investissements qui contribuent à économiser l'énergie n'augmenteront plus systématiquement la valeur du bien immobilier.

Il n'y a pas de changement concernant l'impôt sur le revenu. Les dépenses à caractère écologique continueront, conformément à la loi, à pouvoir être déduites du revenu imposable et à pouvoir bénéficier, si nécessaire, d'une déductibilité étalée dans le temps, sur deux exercices fiscaux.

Dès lors, certains investissements contribuent aussi bien à économiser l'énergie qu'à réaliser quelques économies fiscales.

Comment accompagnez-vous les membres de la CGI? Qu'avez-vous mis en place?

Nous avons mis en place à la fois un document et des séances d'information pour aborder la thématique des frais d'entretien. En sus, tout au long de l'année, une permanence téléphonique est accessible pour répondre aux questions.

Check-list fiscale

La CGI propose gratuitement à l'ensemble de ses membres un document intitulé « Check-list des déductions fiscales pour un immeuble privé genevois ». Ce document actualisé vous est adressé en même temps que votre facture de cotisation 2023 et peut être joint à votre déclaration 2022.

Le formulaire permet, dans un premier temps, de déterminer si les frais immobiliers peuvent être considérés comme des frais d'entretien déductibles ou non, puis de déterminer dans quelle catégorie ils seront affectés. Une fois cette étape réalisée, le montant déductible au titre de frais d'entretien effectifs est ainsi calculé.

Ensuite, le montant de déduction forfaitaire accordée par l'Administration fiscale cantonale en fonction des caractéristiques du bien immobilier pourra être déterminé. En comparant ce montant à la déduction de frais effectifs précédemment calculée à l'aide de la check-list, il sera facile d'identifier, puis de reporter le montant le plus élevé dans sa déclaration fiscale et ainsi de maximiser les déductions fiscales pour réaliser des économies d'impôts.



• Séance d'information

En complément du document de la check-list fiscale, une séance d'information gratuite traitant de la problématique des déductions fiscales immobilières est organisée afin de permettre de mieux comprendre le fonctionnement du mécanisme des déductions et l'utilité très concrète de la check-list. Cette séance est organisée à deux dates différentes afin de permettre au plus grand nombre d'y assister, en l'occurrence : les lundis 27 février et 27 mars 2023. Pour participer à l'une de ces manifestations, une inscription est obligatoire sur www.cgionline.ch. Les places étant limitées, la priorité est donnée aux premiers inscrits.



Notre accompagnement

AUX QUESTIONS. »

Si vous rencontrez des difficultés à compléter la checklist fiscale ou pour toute question ayant trait à la fiscalité, CGI Conseils est là pour vous aider. Gregory Boria se tient à la disposition des membres pour répondre gratuitement à vos demandes (pour des questions simples) dans le cadre de la permanence téléphonique (tous les matins de 8h30 à 11h30; tél.: 022 715 02 10). Selon les cas, un mandat devra être envisagé, moyennant un tarif horaire de CHF 160 HT pour les membres (CHF 190 francs pour les non-membres).

En conclusion, quels derniers conseils donneriez-vous en matière de travaux?

La fiscalité immobilière n'est pas un sujet facile; toutefois, cela ne veut pas dire qu'il est inaccessible pour les contribuables. Voici quelques astuces afin d'aborder cette thématique plus sereinement.

Premièrement, au cours de l'année, il faut bien conserver et classer les factures et tickets des dépenses relatives aux dépenses du bien immobilier. En faisant ainsi, il sera plus facile de les retrouver lorsqu'il faudra les utiliser dans le cadre de l'établissement de la déclaration fiscale.

Deuxièmement, en cas de travaux importants, le contribuable doit entamer une réflexion afin de déterminer s'il est plus judicieux de les réaliser en une fois ou de les échelonner dans le temps en fonction de leur incidence sur une optimisation fiscale souhaitable. C'est à ce moment-là qu'un accompagnement par un professionnel prend tout son sens pour mettre en place la stratégie la plus judicieuse et s'assurer que les justificatifs nécessaires sont correctement établis.

Finalement, il faut également garder en tête que chaque situation ne peut pas forcément être transposée d'un contribuable à l'autre sans avoir fait une analyse précise de chacune d'elle. Chaque cas est propre à lui-même et ce qui fonctionne bien pour l'un pourrait ne pas aboutir à une situation aussi favorable pour l'autre.

En tous les cas, une analyse de la situation permet soit d'être gagnant en économie d'impôts, soit d'être gagnant en sérénité en sachant que l'on fait des choix réfléchis.

Hormis ces questions importantes, traitez-vous d'autres aspects de la fiscalité Immobilière?

Oui, nous sommes régulièrement sollicités dans le cadre d'acquisitions et de ventes de biens immobiliers, terrains, villas, appartements ou immeubles de rendement. Cela peutêtre en lien ou non avec des valorisations immobilières telles que des transformations, des agrandissements ou de nouvelles constructions dans le cadre de promotions. Certaines situations sont alors analysées conjointement avec nos avocates-conseil, notamment en lien avec les zones d'affectation ou la LDTR. Les questions fiscales relevant des successions sont également traitées. En résumé, nous traitons tous les aspects de la fiscalité immobilière. A



LES PANIERS DE NOËL DE LA CROIX-ROUGE GENEVOISE



CHARGÉ DE RECHERCHE DE FONDS

La finalité de cette action est de s'assurer que ces personnes en situation de grande précarité ne soient pas laissées pour compte durant cette période de fêtes, tout en leur apportant du réconfort et de la joie avec une attention qui « sorte de l'ordinaire ». En effet, en plus des denrées alimentaires de base et des produits de première nécessité (couches, produits d'hygiène, etc.), les Paniers de Noël contiennent des biens festifs (gourmandises, produits de soin, etc.) ainsi que des cadeaux pour les enfants, permettant ainsi aux bénéficiaires de fêter dignement la fin de l'année, comme tout un chacun.

Ce geste peut paraître simple, mais il fait toute la différence :

« Merci à vous, merci à la Croix-Rouge pour avoir organisé ce bel évènement! Pour ma famille et surtout mes deux enfants, ça change tout. Maintenant, on va pouvoir fêter Noël normalement, comme nos voisins et amis. Et surtout, mes enfants vont recevoir des cadeaux, c'était inespéré! Alors un grand merci à vous et à vos super bénévoles et soutiens! » (Une bénéficiaire des Paniers de Noël 2021).

En 2022, dans un contexte migratoire et socio-économique difficile, 2'200 paniers garnis seront confectionnés et distribués entre le 14 et le 18 décembre auprès d'environ 8'000 personnes en grande difficulté, dont la moitié sont des enfants et des adolescents.

Le défi est important: financer cette belle opération solidaire et réunir 4'000 cadeaux pour les enfants bénéficiaires.

Pour atteindre notre objectif, nous comptons sur la générosité et la mobilisation de toutes celles et de tous ceux qui souhaitent faire un petit geste en faveur de ceux qui en ont besoin!

Ce n'est pas le prix qui compte, mais le plaisir d'offrir!

« MERCI À VOUS, MERCI À LA CROIX-ROUGE POUR AVOIR ORGANISÉ CE BEL ÉVÈNEMENT! POUR MA FAMILLE ET SURTOUT MES DEUX ENFANTS, ÇA CHANGE TOUT. »



SI VOUS SOUHAITEZ NOUS SOUTENIR

Vous pouvez faire un don sur TWINT* ou contactez-nous sur partenariat@croix-rouge-ge.ch.

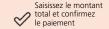
Merci du fond du cœur pour votre générosité!



Plus d'informations sur : www.croix-rouge-ge.ch/paniersdenoel

* Payez facilement





TOUTES LES FACETTES DE LA PROMOTION RÉUNIES SOUS UN MÊME TOIT!

BatiLAC est une société de promotion et de construction principalement active dans le canton de Genève. Elle intervient dans le pilotage d'opération. l'investissement, la direction de travaux et le courtage. Récemment, la société a ajouté une nouvelle corde à son arc: les prises de vue des bâtiments par drone. Les images et vidéos aériennes ouvrent un champ de possibles, contribuant largement à la visibilité des projets.



Immeubles en construction dans le nouveau quartier des Sciers à Plan-les-Ouates

CARLA ANGYAL

Fondée en 2001 et établie dans le quartier de Florissant, BatiLAC est une agence membre de l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG). Cette structure est composée de professionnels à l'éthique irréprochable et qui ont noué de sérieuses relations avec les entreprises genevoises de la construction. Si la société se charge généralement de l'ensemble du processus de construction – de la conception à la mise en œuvre, en passant par le suivi de chantier, elle est aussi mandatée pour l'une ou l'autre des étapes. Il peut s'agir, par exemple, de la direction de travaux pour des tiers ou de l'accompagnement d'un propriétaire qui souhaite développer sa parcelle. Par ailleurs, BatiLAC déploie une activité de courtage. À noter que l'agence compte parmi ses collaborateurs un expert immobilier et un pilote de drone certifié.

Pour chaque projet, BatiLAC sait s'entourer de partenaires de confiance et s'emploie à fournir des prestations personnalisées. En découlent une diversité de projets, toujours de qualité: immeubles résidentiels locatifs (les Sciers à Plan-les-Ouates) et constructions PPE en zone de développement (Les Petites Fontaines à Plan-les-Ouates) ou en zone ordinaire (Résidence de Gallatin), bâtiments administratifs (Verchères), maisons individuelles et mitoyennes, cabinets médicaux (Clinique La Colline), etc. Parmi les projets en cours, citons l'ouverture d'un chantier pour la réalisation d'un immeuble locatif de 60 logements dans la commune de Plan-les-Ouates.

BatiLAC compte également à son actif des projets de densification en zone villas; c'est le cas de Bella-Vista (Veyrier), une promotion de haut standing aux finitions soignées. Egalement dans la commune de Veyrier, BatiLAC a été mandaté pour la direction des travaux et le suivi des acquéreurs PPE d'un ensemble de neuf petits immeubles (Pré-Veyrier): un autre exemple d'intégration réussie dans son contexte villageois

et paysager. Quel que soit le projet, BatiLAC a pour mission de livrer des bâtiments facilement exploitables et caractérisés par une très faible exposition au risque constructif, tout en restant technologiquement à la pointe. Pour cela, les collaborateurs sont à l'écoute des solutions proposées par les bureaux d'études mandatés. Leur longue expérience de la direction de travaux leur permet de favoriser les choix techniques et esthétiques, qui autoriseront les meilleurs détails de construction.

Tirez le meilleur parti de votre projet!

L'aspect exceptionnel des photos prises par drone tend à attirer l'œil. Les images 360° sont très attrayantes pour les visiteurs d'un site Internet. Quant aux photos aériennes, elles sont une solution idéale pour faire découvrir, en quelques clichés ou séquences vidéo, un bien et sa localisation dans l'espace. BatiLAC – par le biais de son service BatiDrone – propose des images de qualité. Un plan de vol est défini, à la demande du client, avant l'intervention. Ces images s'avèrent d'une grande utilité pour la communication d'un projet, sa mise en valeur et son historique. Pour la commercialisation, les vues aériennes accentuent la mise en avant des annonces et offrent une meilleure visibilité des biens. Enfin, grâce à la technologie par drones, des images d'éléments difficilement accessibles (panneaux solaires, mâts, ponts, etc.) peuvent être réalisées.

Les locaux de BatiLAC se situent route de Florissant 81. L'équipe se tient à votre entière disposition pour toute question relative à votre projet immobilier ou pour des prises de vues aériennes. A

BatiLAC SA Route de Florissant 81 – 1206 Genève Tél. +41 22 839 30 40 – Mail: demande@batilac.ch www.batilac.ch

Laure Meyer

Ce séminaire avait pour but de traiter sous un angle principalement juridique, plus précisément sous celui du droit du bail, quelques thèmes d'actualité portant sur l'énergie.

il a rencontré un franc succès.

Les trois thématiques présentées ci-après ont été développées

Mesdames Emmanuelle Gaide et Mélanie Chesneau de la régie Moser, Vernet & Cie ont expliqué de manière très efficace et didactique comment adapter un contrat de bail pour tenir compte de la hausse des coûts de l'énergie. En effet, si la plupart des baux le permettent déjà, il existe encore de nombreux cas dans lesquels les charges sont intégrées dans le loyer ou font l'objet d'un forfait. Dans les deux cas, il est impératif de procéder à la modification en utilisant un avis officiel de majoration de loyer ou d'autres modifications du contrat de bail, en respectant le préavis contractuel auquel doivent être ajoutés dix jours, pour la prochaine échéance contractuelle. Attention toutefois car le droit du bail est très formaliste et que les avis doivent être remplis de manière très précise. La question de l'augmentation de la provision pour charge est plus facilement réglée dès lors que ce type d'adaptation peut intervenir, en application de nos conditions générales, moyennant un préavis de 30 jours.

Me Stéphane Penet, associé en l'Étude Waeber Maitre, nous a ensuite entretenus de manière très vivante sur la responsabilité du bailleur en cas de coupure d'électricité, de même qu'en cas de baisse du niveau de chauffage. S'agissant de l'électricité, il a pu largement rassurer l'auditoire, dès lors que, dans la très grande majorité des cas, le locataire a un contrat directement avec le fournisseur d'électricité, de sorte que le bailleur ne peut être tenu pour responsable d'un manque-

ment de ce dernier. S'agissant du chauffage, dans la mesure où les baisses devraient être minimes, elles ne devraient pas entrainer de problèmes, même si, sur ce plan, le bailleur est effectivement responsable, dans la grande majorité des cas, du niveau de chauffage des locaux qu'il met à disposition.

Enfin, Monsieur Romain Beuchat, responsable sécurité électrique aux SIG et Me Serge Patek, associé en l'Étude Barth & Patek, nous ont parlé du système du Plug & Play, qui est une nouvelle technologie permettant à tout un chacun d'installer un panneau solaire qui sera branché sur une prise de courant pour alléger sa facture d'électricité. Comme ils ont pu nous le démontrer, ce type d'installation ne se fait toutefois pas si facilement et nécessite de la vigilance tant au niveau technique que juridique.

Nous remercions encore une fois très vivement nos brillants orateurs!

POUR RAPPEL

info@cgiconseils.ch

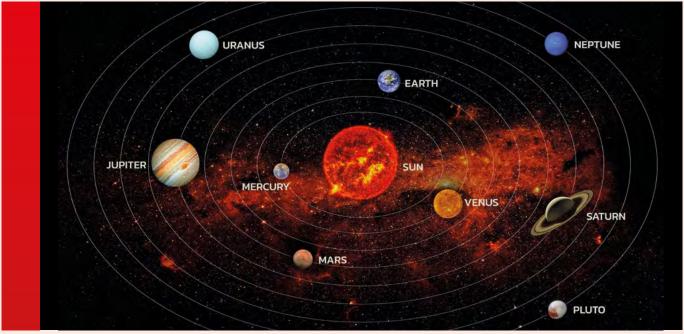
CGI Conseils et l'APGCI organisent six séminaires immobiliers par an.

Si vous souhaitez consulter notre programme ou vous inscrire pour un séminaire, vous pouvez consulter notre site internet à l'adresse suivante: www.cgiconseils.ch/formations

Si vous voulez recevoir nos e-mails informant des prochains séminaires, écrivez-nous à cette adresse :



ACCOMPAGNE LE PROPRIÉTAIRE PRIVÉ ET INSTITUTIONNEL DANS SES CHOIX STRATÉGIQUES PATRIMONIAUX ET DANS LA RÉALISATION DE SES OBJECTIFS



Le propriétaire est la référence fondamentale de l'univers dont il est le cœur.

Swiss REM Swiss Real Estate Management SA (ci-après: Swiss REM) est une société de conseil patrimonial immobilier qui s'adresse aux propriétaires privés et institutionnels.

Un bien immobilier peut devenir un véritable casse-tête pour son propriétaire qui doit répondre à des questions concernant transversalement plusieurs domaines. Essentiellement d'ordre financier, juridique et technique, ces questions se complexifient en cas de copropriété ou d'hoirie. C'est là qu'intervient Swiss REM. Nous agissons comme conseiller patrimonial ayant pour objectifs non seulement la résolution de problèmes à court terme, mais également l'anticipation de questions qui se poseront à l'avenir. En clarifiant avec le propriétaire ses besoins et ses objectifs, nous définissons une stratégie adéquate et l'accompagnons pour réaliser ses projets.

Exemple: une hoirie détient deux parcelles mitoyennes, dont l'une est nue. Les hoirs n'ont pas les moyens financiers de valoriser la parcelle nue: **Swiss REM** propose une démarche qui permette la rénovation de l'immeuble existant et la construction d'un immeuble de plusieurs appartements (lots PPE). Les chantiers sont suivis en représentation des hoirs et **Swiss REM** propose la clé de répartition des lots PPE permettant la liquidation aisée de l'hoirie, centralise, traite, puis soumet à l'approbation des hoirs toutes les questions bancaires et notariales.

Le conseil patrimonial immobilier est également prisé d'institutions de prévoyance détenant de l'immobilier en direct, plutôt que par le biais de fonds de placement. Cette situation est souvent motivée par des raisons historiques plus que

rationnelles, ce qui peut poser des questions de gouvernance. Swiss REM a plusieurs décennies d'expérience de la gestion immobilière institutionnelle.

Mais les activités de conseil ne se limitent pas à l'immobilier résidentiel. Il arrive que des propriétaires aient également besoin de soutien pour de l'immobilier commercial.

Exemple: une société immobilière détenant un immeuble de bureaux doit faire face à une lourde rénovation. Dans le cadre du mandat de pilotage du projet, **Swiss REM** se charge de négocier le départ avec la majorité des locataires, d'établir ou de modifier les contrats nécessaires, de trouver le financement des éventuels dédommagements dus, d'adapter les garanties fournies aux instituts financiers et de revoir toute la planification technique et financière du chantier dont le coût se chiffre en millions.

Le message que nous adressons à tous les propriétaires : vous n'êtes pas seuls !

Depuis plus de 15 ans, nous sommes là pour vous apporter les solutions à vos problèmes **techniques**, **juridiques et financiers** car votre bien immobilier ne doit plus être une source de tracas.

Swiss Real Estate Management SA 16, ch. des Tulipiers CH-1208 Genève +41 22 707 14 30 www.swissrem.ch



JURISPRUDENCES RÉCENTES



Géraldine Schmidt

AGGRAVATION DE SON DOMMAGE PAR LE BAILLEUR : QUELLES CONSÉQUENCES ?

Dans l'arrêt rendu par la Cour de justice genevoise le 29 août 2022 (ACJC/1096/2022), un bail portant sur un appartement de 11 pièces est conclu entre les parties en 2004 pour 15 ans. Seul l'époux est locataire, alors même qu'il vit dans l'appartement, depuis le début du bail, avec sa famille. Par jugement du Tribunal, l'appartement a été attribué à l'épouse. À la suite d'un défaut de paiement, le bail a été résilié pour le 31 août 2017. Le 17 septembre 2017, la bailleresse a déposé une requête en évacuation à l'encontre du locataire exclusivement. Un jugement ordonnant son évacuation a été rendu le 2 novembre 2017. Le jugement précisait qu'il n'était pas opposable à l'épouse dès lors qu'elle n'avait pas été attraite à la procédure. Aussi, dans une autre requête datée du 14 novembre 2017, la bailleresse a requis l'évacuation de l'épouse du locataire. L'appartement a été restitué le 3 janvier 2018, de sorte que la requête en évacuation a été retirée. Une demande en paiement a été introduite pardevant le Tribunal des baux et loyers portant sur les loyers et indemnités pour occupation illicite jusqu'au 28 février 2018. Dans son jugement du 7 septembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné l'époux à verser l'intégralité du montant réclamé. Ce dernier a formé un appel contre ce jugement.

Dans son arrêt, la Cour de Justice a rappelé qu'un locataire qui se maintient dans les locaux après l'expiration de son bail commet une faute contractuelle et qu'il est redevable de dommages-intérêts au bailleur correspondant au montant du loyer. Il est souligné que le conjoint reste responsable de ses auxiliaires, dont le conjoint (même séparé) fait partie. Dans le cas présent, le locataire était toujours marié (même si séparé), de sorte qu'il est responsable de son épouse et qu'il restait redevable des indemnités pour occupation illicite jusqu'à la restitution des locaux.

La Cour de justice a ensuite considéré que tant que dure l'union conjugale, le logement du couple conserve, de manière générale, la qualité de logement familial et qu'il en était ainsi pendant une procédure de divorce ou suspension judiciaire de la vie commune, comme c'est le cas en l'espèce. La Cour a également précisé que le départ de l'époux titulaire du bail n'était pas déterminant.

Dans le cas présent, la Cour a rappelé que le bailleur a requis l'évacuation de l'épouse dans le cadre d'une seconde procédure en évacuation après qu'il avait été relevé que le jugement d'évacuation contre l'époux ne lui était pas opposable. Il n'était au demeurant pas déterminant de savoir si le bailleur était ou non au courant de la séparation des conjoints dans la mesure où il devait agir contre les deux époux vu le caractère familial du logement. Ainsi, la Cour de justice a considéré que le bailleur avait contribué à aggraver son dommage en ne prenant pas toutes les mesures nécessaires pour récupérer son bien. Dès le 15 décembre 2017, le bailleur est donc responsable de son dommage et le locataire ne saurait payer des dommages-intérêts au-delà de cette date. Le jugement du Tribunal des baux et loyers a donc été modifié en ce sens.

Cet arrêt nous permet d'attirer l'attention des bailleurs sur le caractère familial d'un logement et sur la nécessité d'attraire les deux conjoints dans une procédure judiciaire. A

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@cgiconseils.ch

PRÉSENCE À BERNE

DES PROCÉDURES ÉPROUVÉES EN MATIÈRE DE DROIT DU BAIL INUTILEMENT ATTAQUÉES



En août dernier, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a dû se pencher sur deux interventions du conseiller national Christian Dandrès, membre du comité de l'Association suisse des locataires (ASLOCA). Les deux interventions demandaient que, contrairement à la volonté du législateur, une suspension des délais pendant certaines périodes soit introduite à l'avenir dans certains litiges relevant du droit du bail et que, pour les résiliations, le délai soit calculé différemment à partir de la notification.

Anne Hiltpold

Une exception judicieuse à la suspension des délais

Conformément à l'article 145 du CPC (Code de procédure civile), les délais légaux et judiciaires sont suspendus pendant certaines périodes. Toutefois, c'est délibérément que le législateur n'a pas introduit la suspension des délais pour toutes les procédures de conciliation et les procédures sommaires. La procédure de conciliation sert à la médiation des litiges et doit permettre aux parties d'engager une procédure rapide et informelle. Si la suspension des délais s'appliquait également à la procédure de conciliation, les procédures se prolongeraient encore plus. Aujourd'hui déjà, les autorités de conciliation sont surchargées et ne peuvent souvent pas mener les procédures dans les deux mois requis. Si une suspension des délais vient s'y ajouter, ce retard crée une insécurité juridique et recèle un potentiel de conflit - y compris pour les locataires qui, dans certaines circonstances, disposent d'un délai encore plus court pour quitter le logement loué. De plus, une procédure de conciliation est relativement simple; elle ne nécessite pas d'acte juridique détaillé ni de représentation par un avocat. Avec le délai en vigueur de 30 jours, les locataires ont déjà suffisamment de temps pour s'informer sur leurs possibilités. De plus, le formulaire officiel mentionne clairement toutes les possibilités juridiques. La Commission des affaires juridiques a ainsi considéré qu'il n'était pas nécessaire de renforcer encore la position du locataire par l'application d'une suspension de délai.

Pas d'adaptation du calcul des délais en cas de résiliation

Lorsqu'un bailleur résilie un bail, cette résiliation est soumise à la théorie de la réception absolue. Selon cette théorie, le délai de contestation commence à courir à partir du jour où le locataire aurait pu aller chercher la lettre recommandée – donc la résiliation – ou en prendre connaissance pour la première fois. La règle actuelle est bien établie dans la jurisprudence et dans la pratique. Si le locataire omet de retirer la lettre recommandée, la résiliation est considérée comme notifiée et le délai de contestation commence également à courir dès le moment où il aurait pu en prendre connaissance (en principe dès le

jour qui suit le dépôt de l'avis dans la boîte aux lettres). Selon l'initiative, les résiliations écrites ne seront à l'avenir considérées comme notifiées que le septième jour après la première tentative infructueuse de notification (c'est-à-dire la théorie de la réception relative).

La Commission des affaires juridiques n'a pas souhaité donner suite à cette initiative, retenant que le Tribunal fédéral a considéré à plusieurs reprises que la théorie de la réception absolue tient compte de manière équitable des intérêts contradictoires des deux parties, ceux de l'expéditeur (bailleur) et ceux du destinataire (locataire). L'expéditeur (le bailleur) supporte le risque de la transmission de la lettre jusqu'au moment où celle-ci arrive dans la sphère d'influence du destinataire (le locataire). Le destinataire (locataire) supporte le risque, à l'intérieur de sa sphère d'influence, de ne pas prendre connaissance de la communication ou d'en prendre connaissance tardivement. Il n'y a aucune raison de s'écarter de cette procédure éprouvée et d'accorder plus de poids aux intérêts du destinataire (locataire).



Modules de formation

Formations rapides et professionnelles en droit du bail, PPE, courtage et procédures : nos modules assurent vos premiers pas ou rafraichissent vos connaissances.

Module 1	PPE	16 janvier 2023
Module 2	Conclusion du contrat de bail	30 janvier 2023
Module 3	État des lieux	13 février 2023
Module 4	Fin du contrat de bail	6 mars 2023
Module 5	Loyer	27 mars 2023
Module 6	Défaut de la chose louée	24 avril 2023
Module 7	Contentieux	8 mai 2023
Module 8	Procédure	22 mai 2023
Module 9	Courtage	5 juin 2023

Lieu: Centre de formation professionnelle de l'immobilier, rue de la Rôtisserie 4, Genève

Horaire: les lundis de 8 h 30 à 11 h 30 Tarif: CHF 250.- par module (3 heures)

MODULES COMPTABILITÉ ET FISCALITÉ

Formations rapides et professionnelles pour comprendre et analyser des états financiers ou mettre en place une optimisation fiscale! Nos modules assurent vos premiers pas ou rafraîchissent vos connaissances.

Module Comptabilité	Comptabilité immobilière	17 février 2023
Module 1	Fiscalité immobilière	3 mars 2023
Module 2	Fiscalité immobilière	10 mars 2023

Lieu: Centre de formation professionnelle de l'immobilier, rue de la Rôtisserie 4, Genève

Horaire: les vendredis de 8 h 30 à 12 h 30 Tarif: CHF 300. – par module (4 heures)





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

La Chambre genevoise immobilière vous souhaite une excellente nouvelle année!

Chaque mot a sa propre identité, sa singularité, son sens nouveau. Comme les mots, l'immobilier évolue.

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Écrivons l'année 2023 autour du renouveau.

