immoscope

LE MAGAZINE DE L'ÉCONOMIE ET DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
DE LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE, ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES

N° 179
FÉVRIER 2024

Le Bâtiment de l'horloge rénové

PAV : oui à des logements accessibles à tous !

Impôts : avez-vous tout déduit ?

CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

REYL
INTESA SANPAOLO

WEALTH MANAGEMENT

CORPORATE FINANCE

ASSET SERVICES

ASSET MANAGEMENT

reyl.com

GENEVA ZURICH LUGANO LONDON MALTA SINGAPORE DUBAI BUENOS AIRES

Éditorial

Stéphane Penet, *Président*

Chers Membres,

L'année 2023 a été une année importante pour l'activité de la Chambre, mais remplie de succès, nous pouvons nous en féliciter.

Nous avons appelé à une mobilisation générale en juin 2023, à l'occasion de la votation populaire sur la loi d'estimation fiscale des appartements et des villas (LEFI) et cela a fonctionné !

Ainsi la CGI a remporté une victoire d'une ampleur inédite par l'acceptation populaire d'un texte qui jugule les velléités de hausse des valeurs fiscales et introduit une baisse du taux de l'impôt sur l'ensemble de la fortune de 15%.

L'année 2024 sera à nouveau une année forte et intense pour l'activité de la CGI.

Sachant que nous pouvons y parvenir, nous devons réitérer l'effort et la mobilisation d'ici au 3 mars 2024 afin de favoriser la loi « pour de la PPE dans le PAV » qui a pour objectif la présence de 2'328 PPE (24% du programme) sur les terrains propriété des collectivités publiques sis en zone de développement au sein du PAV. Actuellement, le projet PAV contient 88% de locatifs, dont 62% de logements d'utilité publique (LUP) et aucune PPE.

Afin de répondre à l'immense demande des Genevois pour la PPE, la loi PAV mérite cette amélioration majeure. Pour chaque appartement mis en vente en zone de développement sur l'ensemble du canton, il y a entre 60 et 80 demandeurs qui remplissent l'ensemble des conditions financières utiles à leur acquisition.

Rappelons que le prix d'une PPE au PAV se rapprochera de CHF 6'800.–/m^2, soit CHF 680'000.– pour un appartement de 5 pièces et 100 m^2. Ce sont donc des logements accessibles à la classe moyenne tandis que le reste du programme locatif et locatif LUP sera accessible au plus grand nombre. Un nouvel équilibre du projet ne pourra être que salutaire et tendre vers une mixité sociale qui fait partie des fondamentaux de la société genevoise.

Votre mobilisation sera nécessaire, car la bataille en faveur de cette loi sera dogmatique. Le texte sera combattu par des opposants à la propriété privée. Nous aurons donc besoin de tout votre soutien.

En conclusion, votez oui à la loi 12291 « pour de la PPE dans le PAV » et à la loi 12290 « pour de la PPE en droit de superficie » !

Sommaire

2 Lieux historiques de Genève : Bâtiment de l'horloge

8 Votations : Oui au PAV

16 Nouveau questionnaire de valeur locative

17 Modification du testament

18 Impôts : avez-vous bien tout déduit ?

20 Jurisprudences récentes

22 Présence à Berne

23 Agenda Cours et séminaires

24 Avantages membres

Impressum

Immoscope
édité par la
Chambre genevoise immobilière

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

Rédacteur responsable
Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité
Bénédicte Guillot

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

Conception graphique
Alternative communication, Genève

Impression
Atar Roto Presse SA, Genève

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

LES LIEUX HISTORIQUES DE GENÈVE

L'histoire de la mobilité dans son écrin industriel

Auteurs: **Ann-Christin Nöchel et Pascal Viscardi** – Photos: **Magali Girardin**

À la Jonction, le Bâtiment de l'horloge est le témoin encore vivant du patrimoine industriel genevois et de l'histoire de la mobilité. Siège historique des TPG, le lieu a récemment vécu d'importants travaux de rénovation, tout en gardant sa superbe d'antan. Un subtil dosage entre traces du passé et renouveau.

Le Bâtiment de l'horloge est le berceau historique des Transports publics genevois (TPG). Il fut en effet, dès sa construction en 1899, le siège de la Compagnie genevoise des tramways électriques (CGTE), l'ancêtre des TPG. Tandis que le tramway se déployait à Genève, offrant de nouvelles perspectives de transport à ses habitants, une certaine architecture était diffusée à l'échelle planétaire par les élèves de l'École des beaux-arts de Paris. La bâtisse en possède toutes les caractéristiques: pierre de taille, balcons à balustres, frontons cintrés, consoles à volutes… la référence classique est omniprésente.

L'architecte du bâtiment, Harvey Wiley Corbett (1873-1954), était un Californien qui réalisait justement à l'époque ses études à l'École des beaux-arts de Paris. Il avait 26 ans lorsqu'il fut appelé à Genève par les ingénieurs américains de la Compagnie. «Il n'avait pas encore fini ses études, mais il avait un diplôme d'ingénieur, donc une certaine connaissance du rail, qui était recherchée», explique l'architecte Jean-Marc Comte, du bureau d'architectes ayant réalisé les travaux de restauration du bâtiment.

> **On a retrouvé d'anciennes photos pour pouvoir dénicher des aiguilles similaires.**
>
> Jean-Marc Comte

Le Bâtiment de l'horloge en 2024

En 1938

Le jeune Californien a par la suite eu une carrière fulgurante outre-Atlantique, peuplée notamment de commandes de gratte-ciels et de projets futuristes. « Il s'est également beaucoup penché sur la politique des transports et le cumul des différentes manières de se mouvoir, quelque chose que l'on retrouve beaucoup aujourd'hui », relate Jean-Marc Comte.

La restauration a aussi permis de retrouver des éléments d'origine intéressants à revaloriser.

Une image industrielle à préserver

Le bâtiment tient son nom de la double horloge se situant sur le pavillon d'angle, « signe éloquent du statut public donné à l'établissement, ainsi que des promesses que la compagnie entend tenir en matière d'horaire », peut-on lire dans l'ouvrage *XIXe, un siècle d'architecture à Genève (1814-1914), Promenades*, édité par Patrimoine Suisse Genève.

Les deux horloges sont toujours là, et bien que son fonctionnement ait été électrifié, leur mécanisme est d'origine : il n'y a désormais plus besoin d'utiliser la manivelle pour remonter le contrepoids. Les aiguilles ont en revanche été changées, afin de mieux correspondre au style de l'époque : « on a retrouvé d'anciennes photos pour pouvoir dénicher des aiguilles similaires », souligne Jean-Marc Comte.

La Jonction, au cœur de la Ville de Genève, a gardé une image industrielle. C'est au milieu du XIXe siècle que le quartier, jusque-là dédié principalement à la culture maraîchère, se tourne vers l'activité industrielle. Juste à côté du Bâtiment de l'horloge, à la pointe de la Jonction, se trouvait l'usine Kugler, facilement repérable, grâce à sa cheminée en briques rouges et à son plan en équerre (jusqu'en 1930, elle fut l'usine Gardy frères, spécialisée dans la fabrication d'appareillages électriques). Elle a finalement été rachetée par l'État et accueille aujourd'hui diverses associations à but culturel… mais la cheminée, elle, est toujours là.

Les travaux de rénovation

Lors des travaux de rénovation du Bâtiment de l'horloge, débutés en 2021 et achevés durant l'été 2023, la volonté de garder l'enveloppe originelle du bâtiment était omniprésente. Ce dernier est d'ailleurs recensé par l'Office du patrimoine et des sites de l'État de Genève dans la catégorie patrimoine industriel et inscrit à l'inventaire.

La cure de jouvence avait notamment pour but l'amélioration de l'efficacité énergétique, la mise en conformité des installations et la réalisation d'espaces de travail répondant aux besoins actuels. Les vitrages ont ainsi été améliorés, l'isolation a été renforcée au niveau des combles, de grands radiateurs ont remplacé les petits, permettant un chauffage à plus basse température, avec pour objectif un futur raccordement au chauffage à distance. L'annexe du bâtiment principal – laquelle n'est pas protégée – a été doublée en briques au niveau des murs. Un clin d'œil industriel supplémentaire. Une extension a aussi vu le jour sur le côté du bâtiment: elle contient un ascenseur permettant de desservir tous les étages, du sous-sol au deuxième.

Tout cela en respectant les avis des spécialistes des monuments et des sites ainsi que des normes contraignantes liées à ce type de bâtiment recensé. Mais la restauration a aussi permis de retrouver des éléments d'origine intéressants à revaloriser, tels que les parquets, les menuiseries au niveau des fenêtres ou encore les sols en terrazzo au niveau du hall d'entrée et des couloirs.

Aujourd'hui, et comme auparavant, en plus des activités administratives, une partie des conducteurs de bus des TPG se croisent à la Jonction pour prendre leur service. Mais la différence, c'est qu'au dépôt de la pointe se trouve désormais la partie électrique de la flotte routière des TPG (qui compte au total 458 véhicules): les 104 trolleybus électriques et les 12 autobus 100% électriques TOSA. L'avenir se trouve dans un écrin historique: c'est dire que la mobilité n'a pas fini d'écrire son histoire à la Jonction. ■

Damien Roth

Responsable Ingénierie et Bâtiments aux TPG

Damien Roth se dit chanceux d'avoir pu participer à la rénovation du Bâtiment de l'horloge depuis les prémisses du projet. Ce dernier comportait cinq objectifs principaux: l'amélioration de l'efficience énergétique, l'amélioration de l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite, la réadaptation des espaces pour disposer de surfaces de bureaux adaptées aux besoins des employés, l'amélioration de la sécurité incendie, et la remise en valeur de ce «magnifique bâtiment classé».

> **Aujourd'hui, il y a une vraie satisfaction de tous les collaborateurs et de toutes les collaboratrices qui travaillent sur le site.**
>
> Damien Roth

Tous les objectifs ont été atteints, affirme-t-il, et les travaux ont même comporté quelques surprises: «Des éléments ont été redécouverts et ont pu être revalorisés», explique le responsable de la modernisation du bâtiment, faisant notamment référence aux parquets ou aux menuiseries. Tout, bien sûr, ne date pas de 1900. Une fresque, par exemple, représentant le réseau des transports publics tel qu'il était en 1944 est bel et bien ancienne… mais pas d'origine.

Cette longue rénovation a par ailleurs été réalisée par étapes. «On a dû déplacer provisoirement les services qui occupaient le Bâtiment de l'horloge par exemple». Mais elle en valait la peine: «Aujourd'hui, il y a une vraie satisfaction de tous les collaborateurs et de toutes les collaboratrices qui travaillent sur le site», se réjouit Damien Roth. ■

Jean-Marc Comte

Architecte au sein du bureau Comte, Berthelot et Neto SA

Le bureau d'architectes Comte, Berthelot et Neto SA a une certaine expérience des bâtiments ayant un intérêt patrimonial ou se situant dans des zones protégées. « Souvent, nous avons aussi le plaisir de pouvoir conjuguer le contemporain et l'ancien : c'est le meilleur des défis pour des architectes ! » Jean-Marc Comte explique que son bureau a été mandaté dans le cadre d'un marché public pour la rénovation du Bâtiment de l'horloge.

Souvent, nous avons aussi le plaisir de pouvoir conjuguer le contemporain et l'ancien : c'est le meilleur des défis pour des architectes.

Jean-Marc Comte

Le confort des utilisateurs est le premier élément qu'il évoque quelques mois après la fin des travaux : « Il est réjouissant de constater que celles et ceux qui sont revenus dans le bâtiment ne sont pas déçus, bien au contraire. Et pas seulement parce que la qualité des espaces de travail s'est améliorée, mais aussi parce que leur manière de travailler a été quelque peu chamboulée. Ce n'était donc pas gagné d'avance. » Les architectes ont ainsi souhaité remettre au goût du jour le volume des grandes pièces que l'on retrouvait dans le bâtiment d'origine : de la générosité, alors que les utilisateurs avaient « pris l'habitude de travailler dans des espaces plus individuels ».

La rénovation à proprement parler fut, quant à elle, le théâtre de plusieurs défis, tous résolus avec brio. « Pour les vitrages par exemple, nous avons utilisé des systèmes pour adapter les fenêtres existantes avec des vitrages isolants et en ajoutant du bois en surcadre. Nous avons donc pu utiliser du verre plus épais et ainsi l'adapter à la menuiserie. »

Les normes techniques à respecter étaient nombreuses : au-delà de l'électricité, du chauffage ou de la ventilation, toute la partie liée à l'acoustique devait également être prise en compte. « Il y avait beaucoup de pièces avec de faux plafonds beaucoup plus bas, qui cachaient toute la structure d'origine du bâtiment. » Et celle-ci est intéressante, puisque bien plus généreuse avec son arrondi offert par de double-jeux de sommier. « En enlevant les faux plafonds, il fallait assumer les questions d'absorption acoustique. Nous avons ainsi pu mettre en place des panneaux d'absorption assez efficaces, avec des luminaires à LED au milieu. »

Pour l'existant, c'est un travail de restitution qui a été réalisé. « Comme pour le terrazzo, ce matériau que l'on réalisait directement sur place et que l'on agrémentait très régulièrement de mosaïques pour constituer des frises. » À certains endroits, il avait presque complètement disparu. « Alors nous avons fait refaire des carreaux de terrazzo un peu plus clairs, puisque c'est un matériau que l'on utilise encore aujourd'hui. »

Les parquets étaient quant à eux recouverts de moquette ou de faux planchers… « l'entreprise mandatée a vraiment passé du temps sur ces planchers », se souvient Jean-Marc Comte. « Mais cela a permis d'installer des boîtiers qui permettent d'amener l'électricité et l'informatique directement au centre des pièces ou sous les bureaux des collaboratrices et collaborateurs. »

L'architecte se remémore par ailleurs une anecdote. Lors du premier sondage, effectué dans le hall d'entrée, l'on découvre la signature de l'entreprise de parquets de l'époque. « C'était un gros coup de chance, car on ne retrouve que peu souvent ce genre d'inscriptions. Alors nous l'avons gardée et elle sera exposée dans le bâtiment. » ■

Sébastien Weibel

Responsable du Pôle Opérations aux TPG

Le Pôle Opérations des TPG comporte une multitude de services, de la régulation du trafic (« tour de contrôle » qui est en communication permanente avec les conducteurs et les conductrices circulant sur le réseau), en passant par la gestion des travaux, des accidents ou encore des manifestations. C'est le service Évènements qui est présent au 1er étage du Bâtiment de l'horloge. « Et avec l'annexe administrative réhabilitée, qui était louée au journal Le Courrier auparavant, le service Réseaux va pouvoir s'y implémenter », explique Sébastien Weibel, le responsable du Pôle Opérations. « La volonté est aussi de marquer la présence des TPG à la Jonction. Avec la flotte de véhicules électriques, c'est le dépôt de l'avenir qui se trouve sur ce lieu. »

> **Je trouve qu'il y règne un esprit, une atmosphère particulière.**
>
> Sébastien Weibel

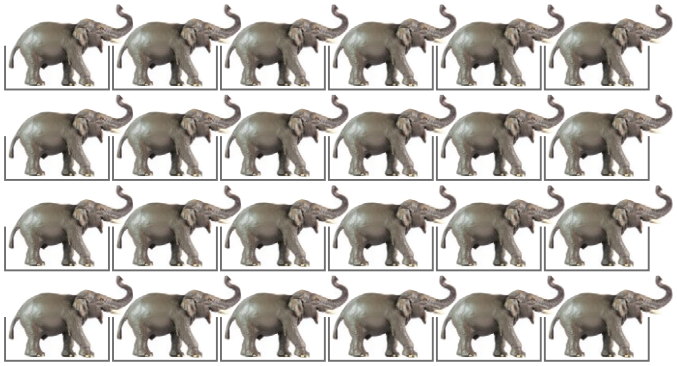
L'avantage de la Jonction réside avant tout dans son emplacement. « Lorsqu'un conducteur sort un véhicule, il est tout de suite sur le réseau, à seulement quelques mètres de Bel-Air, apte à prendre des voyageurs. On limite ainsi les parcours à vide improductifs. » Le fait que les véhicules stationnés au dépôt soient électriques a par ailleurs permis de diminuer les nuisances sonores pour le voisinage et les riverains.

Sébastien Weibel relate qu'à l'époque, il s'agissait du dépôt qui voyait passer le plus de conducteurs et conductrices. « Les lieux étaient presque un peu étriqués, c'était une fourmilière. On est désormais sur un espace à taille plus humaine. » Que pense-t-il du relooking du Bâtiment de l'horloge ? « On a gardé les murs porteurs, mais on a décloisonné les espaces. On retrouve des éléments du passé et le travail de rénovation est particulièrement soigné, avec ces volets roulants en bois, ces ouvrants d'époque reconstitués. »

Le grand-père de Sébastien Weibel travaillait aux TPG en tant que conducteur. En plus de son intérêt pour l'histoire de la compagnie, le petit-fils dit avoir « un lien particulier avec ce lieu. » « Je trouve qu'il y règne un esprit, une atmosphère particulière. » C'est le charme de l'époque, agrémenté de toutes les technologies actuelles. « L'idée n'était pas de figer le bâtiment, bien au contraire. »

Dans ce quartier de la Jonction, un peu entre deux mondes, les Transports publics genevois ont gardé l'image d'une entreprise industrielle, fière de ses métiers plus mécaniques et techniques. « Les traces du passé manquent parfois à Genève. Ici, au bout de la Jonction, on a encore les rails, témoins des trams qui passaient. » ■

le stockage en grand



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

RÉGIE TOURNIER

Gérance
Copropriétés
Ventes
Valorisation
Conseils

Régie Tournier SA
Cours de Rive 4
1204 Genève

+41 22 318 30 70
regie@tournier.ch
www.tournier.ch

VOTATIONS : OUI AU PAV

OUI à une diversité de logements accessibles à tous !

Le 3 mars prochain, nous serons amenés à nous prononcer sur deux lois relatives au quartier Praille-Acacias-Vernets. Votées et acceptées par le Grand Conseil en mai dernier, elles ont fait l'objet de référendums portés par l'ASLOCA, et ce en dépit des solutions qu'elles apportent à la pénurie de logements. Pour qu'enfin le PAV réponde aux besoins en logement de tous les Genevois, mobilisons-nous pour le OUI !

Christophe Aumeunier

Pour qu'enfin le PAV réponde aux besoins en logement de tous les Genevois, mobilisons-nous pour le OUI !

Christophe Aumeunier

LES DEUX LOIS EN BREF

1

La loi L 12291 « Pour de la PPE dans le PAV » propose d'introduire 24% de logements en propriété par étages – à des prix accessibles – dans le projet de quartier Praille-Acacias-Vernets.

Cela s'inscrit dans le cadre du défi collectif de réaliser rapidement les 12'400 nouveaux logements prévus au PAV afin de lutter efficacement contre la pénurie qui sévit dans toutes les catégories de logements à Genève.

Actuellement, 88% des logements prévus dans le secteur sont locatifs, dont 62% d'utilité publique.

Afin de répondre à la demande diversifiée en logement des Genevois et de garantir une qualité durable indispensable, il s'agit d'introduire une part de 24% de propriétés par étages (PPE) qui répondent à un besoin prépondérant d'intérêt général tel que défini par l'État[1].

Les PPE réalisées en zone de développement comportent deux particularités : leurs prix d'achat sont fixés et contrôlés par l'État pendant 10 ans, et le ou les acquéreurs ont l'obligation d'occuper eux-mêmes ces logements également pendant 10 ans en vertu de la loi Lonchamp.

Cette loi L 12291 a nettement notre préférence, car elle promeut de la vraie PPE avec toutes ses qualités (la propriété du terrain). Elle a un caractère dérogatoire de sorte que si les deux lois L 12291 et L 12290 dont nous parlons ci-dessous, sont acceptées, elles ne se cumulent pas.

Seuls les 24% de vraie PPE seront alors applicables et il n'y aura pas de PPE en droit de superficie.

[1] La Loi générale sur les zones de développement (art. 5 LGZD) stipule en effet que tous les logements qui y sont construits, tant à la vente qu'à la location, doivent répondre à un besoin prépondérant d'intérêt général.

2

La loi L 12290 (Pour de la PPE en droit de superficie dans le PAV qui évite toute spéculation tout en préservant les droits économiques légitimes des superficiaires) propose de rendre abordable la PPE en droit de superficie sur le PAV.

La PPE en droit de superficie soumise au régime du PAV est actuellement plus chère que la vraie PPE. L'ambition de cette loi est donc de rendre la PPE en droit de superficie abordable et de se conformer au but de mettre à disposition des logements répondant à un besoin prépondérant d'intérêt général.

Il s'agit de tenter d'influencer sur les éléments qui pourraient rendre ce nouveau régime de propriété attractif pour les acquéreurs et finançable par les prêteurs hypothécaires.

Dès lors, il est proposé de :

- préciser la durée des droits de superficie pour la PPE, soit, 99 ans (au lieu de 60 ans) ;
- définir une rente de superficie qui ne péjore pas trop la charge d'usage (CHF 10.– par m^2 de SBP en lieu et place de CHF 32,52) ;
- déterminer la valeur de retour de l'immeuble à l'expiration du droit de superficie.

Pour rappel, avec la PPE en droit de superficie, l'acquéreur est propriétaire des murs du logement, mais pas du terrain qu'il peut néanmoins occuper un temps donné, moyennant un loyer.

Vers un projet plus équilibré

Pour rappel, le projet PAV actuel ne contient, en l'état, quasiment pas de PPE : la loi PAV modifiée en 2018 prévoit sur les terrains propriété des collectivités publiques (85% du projet) « Une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant **notamment** comprendre des logements en propriété par étages. »

Le mot « notamment » a ici toute son importance. Les informations qui figurent sur le site Internet de l'État de Genève précisent que seuls 4% de PPE en droit de superficie sont prévus.[2]

Quoi qu'il en soit, nous considérons que la PPE en droit de superficie n'est pas de la PPE, car il lui manque l'élément essentiel de la propriété du terrain.

Pour être exhaustifs, seules les parcelles privées sont susceptibles aujourd'hui de développer de la PPE. Toutefois, leur part du projet est très congrue puisqu'il s'agit uniquement, selon le département du territoire de 900 PPE sur des parcelles privées en zone de développement.

La zone ordinaire, propriété des privés sera, quant à elle, majoritairement dévolue à de l'activité commerciale. Si ces immeubles commerciaux étaient affectés à du logement, ce qui est très peu probable, un potentiel très théorique de 200 logements existerait.[3]

Prendre en compte tous les besoins en logement des Genevois

La demande de PPE ne fléchit pas ces derniers mois, elle est toujours aussi forte et, pour le moment, la légère hausse des taux hypothécaires n'a pratiquement pas d'effet sur la demande qui est très importante.

Pour chaque PPE à vendre en zone de développement, il a y toujours 60 à 80 demandeurs qui remplissent l'ensemble des critères d'attribution, y compris les critères financiers. La demande en PPE est une composante des besoins en logement des Genevois, elle doit être entendue et intégrée au projet PAV.

La demande en PPE est une composante des besoins en logement des Genevois, elle doit être entendue et intégrée au projet PAV.

Réaliser des logements en propriété accessibles

Les PPE en pleine propriété à réaliser au PAV répondront à un besoin prépondérant d'intérêt général tel que défini par l'État. Cela se traduit par un prix de vente de ces logements proche de CHF 6'800.– / m² soit CHF 680'000.– pour un appartement de 5 pièces et 100 m².[4]

En raison des prix attractifs pratiqués en zone de développement, les appartements réalisés jusqu'ici se vendent en un temps record. Actuellement l'offre est dramatiquement inférieure à la demande des familles genevoises qui compte tenu de ces prix pourraient pourtant plus facilement devenir propriétaires.

REVENUS NÉCESSAIRES POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT

	Prix d'un appartement en PPE en zone de développement		Revenus nécessaires – année 1	Fonds propres investis, y.c droit mutation
5 pièces	680'000	Avec 2e rang	120'133	163'300
4 pièces	544'000	Avec 2e rang	96'107	131'050
3 pièces	408'000	Avec 2e rang	72'080	98'800

[2] Source : https://www.ge.ch/dossier/praille-acacias-vernets-pav/tout-ce-qu-il-faut-savoir-pav/questions-reponses sous la question les logements du PAV sont-ils abordables ?

[3] Source : document du DT annexé au PL 12052-A page 62

[4] Source : OCSTAT – tableau T 05.05.1.4.02 de 2022 – https://statistique.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_05/T_05_05_1_4_02.xls

COMPARATIF DU COÛT D'UTILISATION D'UN APPARTEMENT EN PPE EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT ET D'UNE LOCATION

		3 pièces	4 pièces	5 pièces
Surface PPE en m²		60	80	100
Prix appartement en PPE en zone de développement		408'000	544'000	680'000
Fonds propres investis	Total	98'800	131'050	163'300
	dont économisé hors LPP	58'000	76'650	95'300
	dont LPP	40'800	54'400	68'000
Fonds étrangers		326'400	435'200	544'000
Coût mensuel de l'appartement en PPE		1'253	1'657	2'056
Loyer libre moyen – changement bail selon données OCSTAT		1'560	1'872	2'330

À noter également qu'à l'usage, un appartement en PPE revient moins cher qu'un appartement en location. L'acquisition d'un logement peut donc s'avérer économiquement intéressante.

Garantir la mixité sociale au PAV

L'Office fédéral du développement territorial (ARE) a déjà mis en évidence, en 2014, dans une brochure destinée à énumérer les qualités que doit avoir un quartier durable que cela passe par la réalisation de tous types de logements à travers la promotion de la diversité.[5]

La Charte « Quartiers en transition pour des quartiers durables et de qualité » éditée en 2022 par l'État de Genève, soit pour lui, le Département du territoire (DT), indique qu'il s'agit de « proposer des logements pour tous les revenus et tous les modes de vie ».

Le programme de législature 2023-2028 du Conseil d'État formule comme objectif (point 2.5 en page 39) « la garantie de la mixité sociale lors de la construction de logements ».[6]

Ainsi, la PPE devrait faire partie des programmes de réalisation de nouveaux quartiers durables dans des proportions raisonnables. Ce n'est pas le cas, pour le moment, au PAV. La mixité fait pourtant partie intégrante de l'ADN genevois et est indispensable à un quartier durable.

Le 3 mars prochain, nous avons une responsabilité collective, celle de contribuer à faire du PAV un quartier exemplaire et un modèle de mixité sociale. Au moment de réaliser 12'400 nouveaux logements, veillons à ce qu'ils répondent aux attentes et aux besoins de tous. Votons et faisons voter OUI au PAV le 3 mars ! ■

Retrouvez tous les arguments du OUI en ligne sur oui-pav.ch

[5] Source : Office fédéral du développement territorial (ARE) https://www.are.admin.ch/are/fr/home/media-et publications/publications/developpement-durable/nachhaltige-quartiere-in-kuerze.html

[6] Source : DT – Charte Quartiers en transition pour des quartiers durable et de qualité – https://www.ge.ch/document/29812/telecharger.

Le projet PAV en constante amélioration

Le PAV est pour rappel l'une des mutations urbaines les plus étendues d'Europe (140 hectares) et, donc, un projet d'une ampleur inédite. Il comporte de nombreux défis dont la planification territoriale et la relocalisation des entreprises présentes sur le site pour laisser la place à de nouvelles constructions, notamment de logements. Il a connu au fil des années plusieurs étapes décisives et des évolutions incontournables dans un projet de cette ampleur.

2011

le changement d'affectation (déclassement) – L 10788

Le 23 juin 2011, la population genevoise a accepté un changement d'affectation sur le périmètre du PAV pour le passage d'une zone industrielle et artisanale à une zone 2, diverses zones de développement 2 et une zone de verdure. En d'autres termes, il s'agissait de muter l'activité artisanale et industrielle, selon des secteurs définis, en logements et en activités et bureaux.

Ce changement d'affectation, le plus important effectué à Genève ces dernières années, a ouvert le champ des possibles et permis le début de la mise en place des processus de mutation du site de manière évolutive.

Pour faire face à la pénurie, il est essentiel de proposer une diversité de logements qui fassent écho à la demande des Genevois.

2018

la proportion de deux logements pour un emploi – L 12052

Le 10 juin 2018, le peuple a accepté que la proportion de logements soit augmentée en fixant celle-ci à deux logements pour un emploi. Cela garantit la réalisation de 12'400 nouveaux logements (2'000 supplémentaires par rapport à la loi de 2011), en sus des 1'200 existants, pour un total de 13'600 logements.

Afin de tenter un équilibre financier du projet, bien que celui-ci soit très compromis en raison de la proportion de 62% de logements d'utilité publique à réaliser, le texte de loi mentionne la possibilité d'intégrer « Une part maximale de 12% de logements, toujours en droit de superficie, pouvant **notamment** comprendre des logements en propriété par étages. »

2023

la réalisation de PPE au PAV – L 12291

La loi qui est aujourd'hui soumise en votation populaire propose d'introduire un régime **dérogatoire** à la proportion existante de logements à construire sur les parcelles de l'État en zone de développement (art. 4, al.9, L PAV).

Elle prévoit que les logements construits sur les parcelles initialement propriétés de l'État, d'une commune ou d'une fondation de droit public (85% du projet) soient, pour une part minimale de 24%, des logements en propriété par étages en pleine propriété et ce, jusqu'à ce que la part de logements en pleine propriété atteigne 25% du parc de logements du canton.

Genève connait depuis de nombreuses années une pénurie qui affecte toutes les catégories de logements. C'est un fait : les Genevois peinent à se loger. Pour faire face à cette pénurie, il est essentiel de proposer une diversité de logements qui fassent écho à la demande des Genevois. ■

QUESTIONS / RÉPONSES

1 Une acceptation de réaliser 24% de PPE ralentira-t-elle le projet ?

EN AUCUN CAS !

Un fort consensus existe pour la construction de 12'400 nouveaux logements au PAV. Ils sont nécessaires pour lutter contre la pénurie de logements.

La vente d'une partie des terrains publics profitera au projet qui, à ce stade rencontre beaucoup de difficultés financières, en raison, notamment, des coûts liés aux 8'184 logements d'utilité publique (62%).

2 La loi 12291 « Pour de la PPE dans le PAV » remet-elle en cause une loi déjà en vigueur ?

OUI

C'est évidemment dans le but d'améliorer la loi existante que cette nouvelle version a été rédigée. Étrangement, les opposants s'offusquent de cette proposition de changement ignorant la vigueur de notre démocratie et les droits dont disposent les citoyens genevois.

En outre, la loi existante est issue, selon les opposants, d'un « accord ». En réalité, il ne s'agit pas d'un accord mais d'un entre-soi convenu entre Monsieur Antonio Hodgers, pour le Conseil d'État, l'ASLOCA, la Communauté d'action syndicale, et le parti socialiste de la Ville de Genève, ainsi que les villes de Genève, Carouge et Lancy. Les autres partenaires du logement ou les autres courants politiques ont été totalement exclus de cette discussion. Elle a d'ailleurs essentiellement porté sur le ratio logements-emplois.

Une vision plus large est indispensable pour répondre aux besoins diversifiés de l'ensemble de la population genevoise et pour favoriser la mixité et donc la qualité durable du quartier.

Actuellement, il est prévu, au minimum, 88% de locatifs, dont 62% de logements d'utilité publique (LUP) et, au maximum, 12% de PPE en droit de superficie. La proposition d'amélioration vise à introduire 24% de PPE en pleine propriété en lieu et place des 12% de PPE en droit de superficie et de 12% de locatifs non LUP. Ainsi, la part de 62% de LUP reste assurée.

3 Est-il vrai que le projet comporte déjà 35% de PPE ?

NON

Ce n'est évidemment pas le cas, sinon, il ne serait pas utile de changer la loi actuelle. Ce chiffre articulé par certains opposants est inexplicable, il semble a priori composé de 12% théoriques de PPE en droit de superficie dont on a vu qu'en réalité, ils sont très improbables au regard de la volonté affichée du département du territoire de ne pas développer de PPE et du texte légal qui veut que ces 12% maximum de logements en droit de superficie pourraient « **notamment** » être de la PPE (art. 4, al.9, L PAV).

Les 23% autres (représentant 2'852 logements) ne trouvent pas d'origine car, selon le département du territoire, 800 logements sont susceptibles d'être construits sur des parcelles privées sises en zones de développement et 100 sur des parcelles privées en zone ordinaire.[7]

[7] Source : tableaux du département du territoire annexé au PL 12052-A page 62

Vous avez une question sur ces deux sujets de votation ?
Envoyez-nous un email sur **cgi@cgionline.ch**

Immobilier

Le boom du viager en Suisse romande

Poussé par la volatilité des taux d'intérêt, l'inflation et le vieillissement de la population, le viager constitue un marché en pleine expansion. Véritable alternative pour financer la retraite des seniors, la solution garantit une rente à vie et un capital immédiat sur la vente de leur logement dont ils gardent la jouissance à vie. Le point avec Bien en Viager, leader suisse de ce secteur immobilier.

Viviane Scaramiglia

Christophe Andrié

Geoffrey Pascal

Les avantages de vendre un bien en viager ? Permettre aux personnes retraitées de pouvoir continuer à habiter leur bien malgré la chute de leurs revenus, grâce à l'obtention immédiate d'un capital versé lors de la conclusion du contrat de vente. S'y ajoute une rente mensuelle indexée au coût de la vie, qui continue d'être perçue par le propriétaire même s'il devait entrer en maison de retraite. Mieux vivre et sans souci à l'heure où l'espérance de vie augmente, l'option est profitable à condition de faire appel à des spécialistes de ce secteur de l'immobilier.

Expert depuis huit ans auprès de l'agence Bien en Viager, leader suisse réputé pour son savoir-faire et sa dimension humaine, Christophe Andrié réalise aujourd'hui 3 à 4 transactions par mois en Suisse romande, soit 80% du marché helvétique. « En cette période inflationniste, la forte croissance de ce marché de niche est manifeste, observe-t-il. Quelle que soit la situation familiale des seniors – en couple ou seul, avec ou sans héritiers –, le recours à cette solution est de plus en plus fréquent. Le pouvoir d'achat baisse, les charges d'entretien et de chauffage augmentent, les intérêts hypothécaires ont triplé en 2023. Par contre, les rentes ne bougent pas. De surcroît, les banques peuvent ne pas reconduire un crédit lorsque les revenus sont insuffisants ».

Solution *win-win*

En considérant l'opportunité pour l'acquéreur privé ou institutionnel d'investir sur un projet rentable sans forcément devoir recourir à un prêt hypothécaire, le concept du viager est un *win-win*. Le propriétaire vend certes son bien à un prix inférieur au marché, mais jouit en contrepartie du droit d'habiter son logement jusqu'à la fin de sa vie. « À un certain âge, il est important de garder ses repères, tout en continuant de profiter de la stabilité et de la sécurité qu'offre la Suisse ».

Des bases solides

Viager occupé, viager libre, vente à terme… Quelle que soit l'option, le principe est simple, mais la procédure nécessite de solides compétences. D'abord active durant plusieurs années dans la transaction immobilière traditionnelle avant de se spécialiser dans le viager, l'agence Bien en Viager se fait un point d'honneur à placer la dimension humaine au cœur de son expertise qui assure des solutions à la carte et répond aux exigences les plus pointues. Etablie à Genève et dans le canton de Vaud, jouissant d'un important réseau en Suisse romande et au-delà, l'agence s'appuie également sur une étroite collaboration avec des notaires spécialisés et des experts fiscaux.

Expertise sans engagement

L'évaluation de Bien en Viager est gratuite et sans engagement. Le montage du dossier, l'accompagnement fiscal, la recherche et la mise en relation avec des acquéreurs potentiels, ainsi que le suivi : chaque besoin est traité spécifiquement de A à Z et le client est accompagné tout au long du processus. Une question, une envie de découvrir cet univers, toute l'équipe est à votre disposition pour un entretien gratuit. ■

Bien en viager
BY FREE CONCEPT
VIAGERS.CH

Bien en Viager Sàrl

Chemin des Recluses 8
1213 Petit-Lancy
Tél. + 41 22 575 66 66
info@viagers.ch

Bien en viager By Freeconcept

Avenue des Sciences 3
1400 Yverdon
Tél. + 41 24 524 33 33
www.viagers.ch

Vous souhaitez vendre,
acheter ou louer votre bien ?

Nos équipes sont
à votre écoute
pour toute demande !

PILET & RENAUD

1872

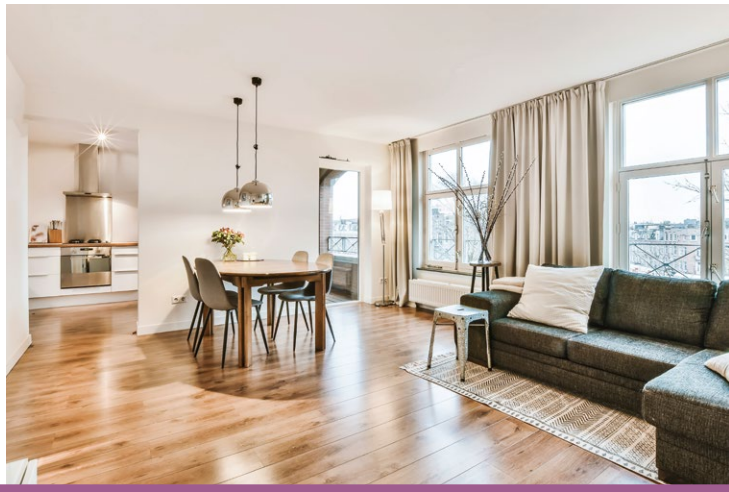
GESTIONNAIRES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

2, bd Georges-Favon - 1204 Genève • 022 322 92 22 • communication@pilet-renaud.ch • pilet-renaud.ch

NOUVEAU QUESTIONNAIRE DE VALEUR LOCATIVE

Une baisse d'impôt immédiate et bienvenue

Suite aux différentes suggestions émanant de la Commission fiscale de la Chambre genevoise immobilière, le questionnaire de détermination de la valeur locative genevoise a été revu et corrigé pour l'exercice fiscal 2023 et les suivants. Ces modifications devraient déboucher sur des baisses d'impôt pour les propriétaires dont le bien a été construit après 1980.



Bénédicte Guillot

La valeur locative d'un bien immobilier est soumise à l'impôt sur le revenu. Pour rappel, son montant diffère d'un canton à l'autre, ces derniers étant libres de déterminer une méthode de calcul qui doit toutefois être conforme à la loi fédérale d'harmonisation fiscale.

La CGI proactive

La Commission fiscale de la CGI avait relevé que certains paramètres utilisés au point 3 du questionnaire « aménagement de l'immeuble » et 4 « vétusté » étaient désuets.

Il lui apparaissait également injustifié de considérer qu'un bien immobilier construit après le 1er janvier 1981 subisse une majoration de 10%, au motif qu'il était neuf.

De même, suite aux différentes modifications législatives, la pose de double vitrage aux fenêtres était devenue une obligation, rendant dès lors injuste, le fait de considérer cet équipement comme valorisant.

La CGI suivie

Nous avions transmis ces doléances à la Conseillère d'État Madame Nathalie Fontanet qui a sollicité l'Administration fiscale cantonale sur ces questions.

Nous avons été suivis. Une nouvelle mouture du questionnaire de valeur locative pour l'exercice fiscal 2023 a été établie. Ces modifications devraient conduire à une diminution de la valeur locative de l'ordre de 10% environ, avant l'indexation annuelle réglementaire prévue.

Anciens et nouveaux propriétaires : mode d'emploi

En pratique, les propriétaires ayant acquis leur bien en 2023 devront utiliser cette nouvelle version pour déterminer leur valeur locative pour l'exercice fiscal 2023 et les suivants.

Les contribuables qui sont, eux, déjà propriétaires occupants de leur bien ne devront pas établir à nouveau le questionnaire afin de bénéficier des nouveaux paramètres. En effet, cette adaptation se fera automatiquement pour l'exercice fiscal 2023. Ceci a été confirmé par courrier aux propriétaires lors de la notification de la valeur locative indexée pour l'exercice fiscal 2023.

Nous tenons à souligner la qualité d'écoute de Madame la Conseillère d'État ainsi que celle de l'AFC sur ce dossier et remercions les membres de la Commission fiscale de la CGI pour leur travail. ■

ZOOM SUR LA COMMISSION FISCALE DE LA CGI

Composée de douze experts externes et de Gregory Boria, économiste fiscaliste de la CGI, la Commission se réunit 4 à 6 fois dans l'année. Présidée par Me Alexandre Faltin, avocat, DES en droit fiscal, elle suit de près tous les sujets cantonaux liés à l'économie et à la fiscalité immobilière.

La Commission échange régulièrement avec les autorités cantonales. Force de propositions, elle peut être consultée par les autorités ou soumettre des suggestions, comme cela a été le cas pour la révision du questionnaire de valeur locative ou la déductibilité de certaines dépenses à caractère écologique.

Modification du testament : évitez le bricolage

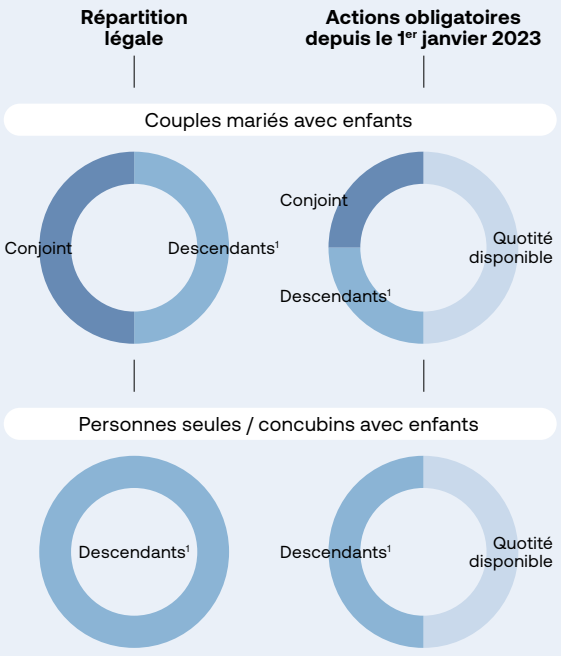
Même bien intentionné, un testament peut déboucher sur des querelles lorsque sa formulation manque de clarté – ou que l'on ne parvient pas à le déchiffrer.

Aline Martin, *Experte successorale - VZ VermögensZentrum*

Pour être valable, un testament olographe doit être rédigé à la main, daté et signé. Il doit également être lisible. Or, il n'est pas rare qu'un testament soit indéchiffrable ou entraîne des problèmes d'interprétation – et ceci est particulièrement fréquent depuis l'année dernière. En janvier 2023, le nouveau droit des successions est entré en vigueur : les réserves héréditaires sont plus restreintes, tandis que la quotité disponible a augmenté (*voir graphique*). Les testateurs bénéficient ainsi d'une plus grande marge de manœuvre.

Les testaments rédigés auparavant restent certes en vigueur dans le cadre du nouveau droit, mais certaines formulations usuelles peuvent poser problème. C'est notamment le cas des testaments dont les quotes-parts sont fixes. Ainsi, une phrase telle que « Ma fille recevra sa part réservataire de 3/8 » devient difficile à interpréter : la fille doit-elle effectivement recevoir 3/8 ? Ou bien seulement la part réservataire, qui s'élève dorénavant à 1/4 ? Il en va de même pour la phrase « Mes parents recevront leur part réservataire de 1/8 » : on ne sait si et dans quelle mesure les parents doivent être héritiers, étant donné que les réserves héréditaires ont été supprimées pour ces derniers.

PARTS LÉGALES, RÉSERVES ET QUOTITÉ DISPONIBLE



[1] Enfants à parts égales; à défaut petits-enfants ou arrière-petits-enfants.

Modifier son testament en connaissance de cause

Par peur que l'héritage ne soit pas réparti selon leurs souhaits, bon nombre de personnes choisissent de modifier leur testament. L'intention est bonne. Cela dit, comme le montrent plusieurs centaines d'analyses de testaments réalisées par VZ pour le compte des testateurs, si les corrections ne sont pas effectuées proprement, le résultat final est illisible. Plus le document est surchargé, plus la lecture devient difficile. S'il n'est plus possible de déterminer clairement les volontés du testateur, il se peut que le testament soit considéré comme invalide ou qu'il donne lieu à des conflits entre les héritiers.

Voici les points à prendre en compte en cas de modification du testament:

- À la différence du pacte successoral, la personne à l'origine du testament peut à tout moment le modifier, le compléter ou l'annuler.
- Lorsque des passages sont rayés et reformulés, il faut que la correction soit datée et signée. Il est également possible d'insérer les modifications dans un document séparé, remplissant également toutes les exigences formelles.
- Lorsque des changements majeurs sont effectués, le document devient rapidement illisible. Mieux vaut alors réécrire le testament et détruire l'ancienne version.
- Si l'on souhaite révoquer l'ancienne version sans la détruire, il faut impérativement l'indiquer dans le nouveau testament.

De manière générale, veuillez noter que chaque conjoint doit rédiger son propre testament. Un testament commun est invalide. En outre, il est conseillé de conserver ses dernières volontés en lieu sûr, par exemple auprès de l'office cantonal compétent. Important: en l'absence de planification, le conjoint survivant peut être exposé à des difficultés financières. Pour éviter une telle situation, il est utile de rédiger un testament et de prendre d'autres dispositions, telles qu'un contrat de mariage ou un pacte successoral.

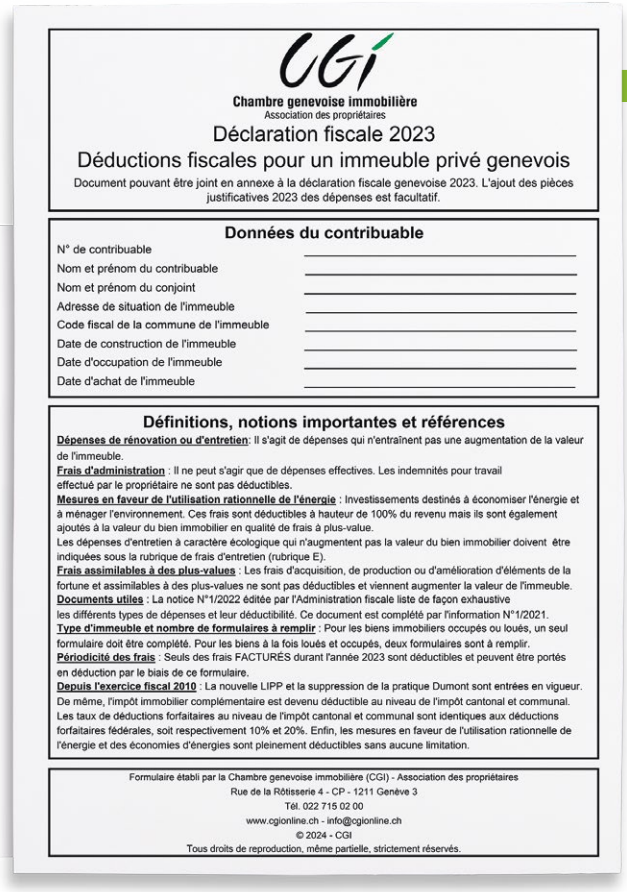
Il est, de toute manière, recommandé de s'adresser à un notaire. ■

FISCALITÉ

Impôts : avez-vous bien tout déduit ?

Comme chaque année, le temps de compléter votre déclaration fiscale est arrivé. En tant que propriétaire, l'exercice peut s'avérer compliqué et fastidieux. C'est pourquoi la CGI a mis en place pour ses membres un formulaire pratique et concis vous permettant d'économiser, selon les cas, jusqu'à plusieurs milliers de francs d'impôts.

Gregory Boria



CGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires
Déclaration fiscale 2023
Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois
Document pouvant être joint en annexe à la déclaration fiscale genevoise 2023. L'ajout des pièces justificatives 2023 des dépenses est facultatif.

Données du contribuable
N° de contribuable
Nom et prénom du contribuable
Nom et prénom du conjoint
Adresse de situation de l'immeuble
Code fiscal de la commune de l'immeuble
Date de construction de l'immeuble
Date d'occupation de l'immeuble
Date d'achat de l'immeuble

Définitions, notions importantes et références
Dépenses de rénovation ou d'entretien: Il s'agit de dépenses qui n'entraînent pas une augmentation de la valeur de l'immeuble.
Frais d'administration : Il ne peut s'agir que de dépenses effectives. Les indemnités pour travail effectué par le propriétaire ne sont pas déductibles.
Mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie : Investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Ces frais sont déductibles à hauteur de 100% du revenu mais ils sont également ajoutés à la valeur du bien immobilier en qualité de frais à plus-value.
Les dépenses d'entretien à caractère écologique qui n'augmentent pas la valeur du bien immobilier doivent être indiquées sous la rubrique de frais d'entretien (rubrique E).
Frais assimilables à des plus-values : Les frais d'acquisition, de production ou d'amélioration d'éléments de la fortune et assimilables à des plus-values ne sont pas déductibles et viennent augmenter la valeur de l'immeuble.
Documents utiles : La notice N°1/2022 éditée par l'Administration fiscale liste de façon exhaustive les différents types de dépenses et leur déductibilité. Ce document est complété par l'information N°1/2021.
Type d'immeuble et nombre de formulaires à remplir : Pour les biens immobiliers occupés ou loués, un seul formulaire doit être complété. Pour les biens à la fois loués et occupés, deux formulaires sont à remplir.
Périodicité des frais : Seuls des frais FACTURÉS durant l'année 2023 sont déductibles et peuvent être portés en déduction par le biais de ce formulaire.
Depuis l'exercice fiscal 2010 : La nouvelle LIPP et la suppression de la pratique Dumont sont entrées en vigueur. De même, l'impôt immobilier complémentaire est devenu déductible au niveau de l'impôt cantonal et communal. Les taux de déductions forfaitaires au niveau de l'impôt cantonal et communal sont identiques aux déductions forfaitaires fédérales, soit respectivement 10% et 20%. Enfin, les mesures en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des économies d'énergies sont pleinement déductibles sans aucune limitation.

Formulaire établi par la Chambre genevoise immobilière (CGI) - Association des propriétaires
Rue de la Rôtisserie 4 - CP - 1211 Genève 3
Tél. 022 715 02 00
www.cgionline.ch - info@cgionline.ch
© 2024 - CGI
Tous droits de reproduction, même partielle, strictement réservés.

La CGI propose gratuitement à l'ensemble de ses membres un document intitulé « Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois ». Les membres de l'association recevront, en même temps que leur cotisation 2024, un exemplaire actualisé de ce document pour la déclaration fiscale 2023.

Qu'est-ce que ce document offre ?

Cette check-list est un outil pratique, simple et concis. Édité par la CGI, il répertorie de manière synthétique toutes les déductions prises en compte par le fisc genevois.

Comment utiliser le formulaire « Déductions fiscales pour un immeuble privé genevois » ?

Ce document est accepté par l'Administration fiscale cantonale comme pièce justificative à la déclaration fiscale. Il doit donc être rempli et joint comme annexe lors de l'établissement de la déclaration fiscale 2023.

Au moyen de ce formulaire, le propriétaire aura directement la possibilité de déterminer quels frais sont déductibles et comment les calculer afin de maximiser les déductions admises. La simplicité et l'exhaustivité de ce document en font en outil indispensable, à la fois pour faciliter la tâche du contribuable et lui offrir la possibilité de diminuer sa charge fiscale.

> **Au moyen de ce formulaire, le propriétaire aura directement la possibilité de déterminer quels frais sont déductibles et comment les calculer afin de maximiser les déductions admises.**
>
> Gregory Boria

Que faire si j'ai néanmoins besoin d'aide pour compléter ma déclaration fiscale ?

En cas de difficultés à compléter la check-list fiscale ou pour toute question en matière de fiscalité, notre fiscaliste se tient à la disposition des membres de la CGI pour répondre gratuitement à leurs demandes (pour des questions simples) dans le cadre de la permanence téléphonique (tous les matins de 8h30 à 11h30, tél. 022 715 02 10). À noter également que deux séances d'information auront lieu les 26 février et 25 mars pour expliquer le formulaire de la liste des déductions fiscales et divers sujets ayant trait à la fiscalité immobilière. Ces séances sont gratuites pour les membres CGI. Pour y participer, inscrivez-vous en ligne sur cgionline.ch dans la rubrique agenda. ■

GRANGE

GÉRANCE

Prenons soin de vous

L'immobilier au cœur de la vie locale

grange.ch

JURISPRUDENCES RÉCENTES

Résiliation de bail extraordinaire et ordinaire en matière de sous-location

Dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 10 octobre 2023 (4A_143/2023), un contrat de bail portant sur un appartement situé à Genève est conclu entre les parties. Quelques mois plus tard, un nouveau contrat de bail portant sur une place de parking est conclu entre les mêmes parties. Par courrier recommandé du 20 septembre 2019, la régie informe la locataire qu'il semble que son appartement soit sous-loué depuis quelque temps et que la locataire habite en réalité chez sa sœur. La locataire est dès lors mise en demeure de réintégrer son appartement dans un délai de 30 jours dès réception du courrier, sous peine de résiliation de son bail. Ce courrier a été retourné à son expéditeur.

La bailleresse a mandaté une agence pour qu'elle enquête sur la domiciliation de la locataire et sur l'identité de son sous-locataire. Il en résulte notamment que l'adresse officielle de la locataire était ailleurs à Genève depuis le mois de juin 2006. Entre le 1er novembre 2019 et le 20 décembre 2019, l'enquêteur a effectué plusieurs surveillances de l'appartement litigieux et il est arrivé à la conclusion que la locataire n'occupait pas cet appartement mais qu'elle vivait de manière permanente dans l'appartement de sa sœur, laquelle vivait durablement à une autre adresse. La boîte aux lettres était vidée une fois par semaine et l'appartement était occupé ponctuellement par un homme quelques jours par mois.

Aussi, par avis de résiliation du bail du 18 février 2020, la bailleresse a résilié le bail de la locataire de manière extraordinaire pour le 31 mars 2020 conformément à l'art. 257f al. 3 CO, au motif d'une sous-location non-autorisée et de la non-réintégration de l'appartement malgré une mise en demeure. Par avis du même jour, les baux

Géraldine Schmidt

de l'appartement et du parking ont été résiliés pour leur prochaine échéance contractuelle du 30 juin 2020. Ces congés ont été contestés par la locataire, qui a conclu à la nullité des congés, subsidiairement à leur annulation ou à leur inefficacité et plus subsidiairement encore, à ce qu'une prolongation de bail de 4 ans lui soit accordée. Dans sa réponse, la bailleresse a conclu à la validation des résiliations et au déboutement de la locataire de ses autres conclusions. Dans son jugement du 10 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé extraordinaire donné pour le 31 mars 2020 et a annulé les congés donnés pour le 30 juin 2020. Sur appel, dans son arrêt du 30 janvier 2023, la Chambre des baux et loyers genevoise a déclaré efficace la résiliation du bail donnée pour le 31 mars 2020 et déclaré valable la résiliation donnée pour le parking pour le 30 juin 2020. Elle a donc condamné la locataire à évacuer immédiatement les locaux. Un recours au Tribunal fédéral est formé contre cet arrêt.

Dans un premier grief, la locataire se plaint de la pluralité de résiliations envoyées par la bailleresse et estime qu'une seule résiliation avec l'indication de la subsidiarité de tel ou tel motif aurait été plus propice. Le Tribunal fédéral rappelle que dans un arrêt publié en 2011 (ATF 137 III 389), il avait reconnu la possibilité de signifier simultanément une deuxième résiliation subsidiaire appelée à déployer ses effets uniquement si le premier congé n'était pas valable. Cette possibilité a été confirmée par plusieurs arrêts ultérieurs ainsi que par la doctrine majoritaire. Sur ce point, le Tribunal fédéral a retenu que la bailleresse avait notifié simultanément un congé extraordinaire, motivé par la sous-location non autorisée, et un congé ordinaire, de nature subsidiaire, chacun dans un pli recommandé séparé. Cette possibilité était clairement reconnue par la jurisprudence constante du Tribunal fédéral de sorte que c'est à bon droit qu'elle a été utilisée par la bailleresse. La locataire a attaqué tant la résiliation ordinaire que la résiliation extraordinaire, de sorte qu'elle a compris la pluralité de ces résiliations et ne peut se plainte d'avoir été induite par l'envoi de ces résiliations sous plis séparés. Ce grief a dès lors été rejeté.

Après avoir rappelé les règles applicables à une résiliation anticipée en cas de sous-location, notre Haute Cour a considéré que, dans le cas présent, la locataire n'occupait plus du tout l'appartement loué dès lors qu'elle habitait un autre appartement, loué par sa sœur, cette dernière habitant encore ailleurs. Il a également été retenu qu'un homme occupait l'appartement litigieux à raison de quelques jours par mois. Malgré la mise en demeure qui lui a été adressée en septembre 2019, la locataire n'a pas mis fin à cette situation. Le Tribunal fédéral a relevé que la Cour cantonale avait implicitement retenu que la locataire n'avait aucune intention de réintégrer un jour l'appartement loué et qu'elle avait procédé à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location et qu'ainsi, la bailleresse était fondée à résilier le bail. Le recours a donc été rejeté.

Cet arrêt est très intéressant car il rappelle les bases légales et les principes applicables en matière de sous-location en lien avec le droit du bailleur de résilier le bail de manière extraordinaire et, subsidiairement, de manière ordinaire lorsqu'il dispose d'un motif permettant de s'opposer à ladite sous-location. ■

PRÉSENCE À BERNE

Annonces du Conseil fédéral pour atténuer les hausses de loyer

Le 22 novembre 2023, le Conseil fédéral a chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) de préparer la mise en consultation d'un projet de révision de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) ainsi que de faire réaliser une évaluation scientifique afin de déterminer si l'actuel modèle d'adaptation des loyers remplit encore son rôle.

Christophe Aumeunier

Les circonstances dans lesquelles le Conseil fédéral annonce cette consultation pour l'été 2024 sont liées à un battage médiatique sans précédent en lien avec les possibilités de hausser certains loyers en fonction de l'évolution du taux hypothécaire de référence, qui suit celle des taux hypothécaires.

S'il est compréhensible que les locataires s'inquiètent d'une hausse généralisée des prix et d'une augmentation éventuelle de leur loyer, il n'en demeure pas moins que notre expérience fondée sur l'analyse d'un grand nombre de baux genevois démontre que le pourcentage de locataires susceptibles de devoir subir une hausse de loyer est relativement faible et n'est, à notre avis, pas de 60% comme cela a pu être malheureusement repris par l'Office fédéral du logement et certains médias.

En outre, nous nous étonnons également que l'Office fédéral du logement pense que l'on pourrait observer des hausses de loyer d'environ 15% dans un laps de temps relativement court en raison de la hausse du taux hypothécaire de référence et du renchérissement généralisé.

En effet, à l'occasion de l'annonce du fait qu'elle renonçait à relever son taux directeur, la Banque nationale suisse (BNS) a fait preuve d'un optimisme plus marqué quant au succès de sa politique qui permet de juguler la hausse des prix en Suisse.

Par là même, la BNS ne s'attendait pas à devoir remonter son taux directeur au début de l'année 2024. Ainsi, selon elle, les taux hypothécaires ne devraient pas non plus augmenter, tandis que la lutte contre l'inflation devrait rester couronnée d'un certain succès.

En tout état de cause, nous nous prononcerons dans les consultations ouvertes afin d'indiquer qu'il est inopportun d'agir par le biais d'une Ordonnance fédérale pour modifier des éléments importants du droit du bail. En outre, nous nous élèverons très fermement contre l'avis de certains représentants les locataires qui souhaitent permettre aux cantons d'intervenir pour, d'une manière ou d'une autre, empêcher des hausses de loyers.

Il n'est évidemment pas souhaitable que, dans un pays aussi petit que le nôtre, nous connaissions des régimes juridiques différents d'un canton à l'autre pour une matière aussi importante que le bail à loyer qui doit impérativement conserver des éléments d'attractivité suffisants pour les investisseurs afin d'augmenter et de maintenir une offre en logements suffisante.

Dans le contexte de renforcer l'offre, nous rappelons aussi toute l'importance qu'il y a de disposer de règles, mais surtout de moyens d'application avec des administrations plus efficientes afin de favoriser la construction de logements dans des délais raisonnables. ■

Cours et séminaires 2024

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 formations variée permettant de se tenir informé sur l'actualité tout en restant à la pointe de l'expertise immobilière.

13 février 2024	Séminaire immobilier: Courtage	Prendre de la hauteur dans un marché immobilier qui se complique pour ses acteurs
16 février 2024	Module de formation	Comptabilité immobilière
26 février 2024	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
8 mars 2024	Module de formation	Fiscalité immobilière I
11 mars 2024	Module de formation juridique 5	Loyer
15 mars 2024	Module de formation	Fiscalité immobilière II
21 mars 2024	Séminaire immobilier	Juridique
25 mars 2024	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
25 mars 2024	Les rendez-vous de la jurisprudence 2024	1ère conférence
15 avril 2024	Module de formation juridique 7	Contentieux
23 avril 2024	Séminaire immobilier	Gérance
29 avril 2024	Module de formation juridique 8	Procédure

INSCRIPTIONS

En ligne sur **www.cgionline.ch/formations**

ou scannez le QR code pour y accéder directement

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

JOHN DEERE STIHL KÄRCHER SABO

Chalut Green Service
JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22
ACLENS 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch

RS RAFAEL STORES
STORES - VITRERIE - MIROITERIE
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!

elero GRIESSER Regazzi somfy VELUX
RUFALEX warema MHZ weinor woundwo NEVA

TARIFS PRÉFÉRENTIELS

Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

REJOIGNEZ LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE !

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

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

Caragnano & Cie SA
Gypserie, peinture, plâtrerie, stucco
10% de rabais
Avenue de la Praille 45
1227 Carouge
Tél. 022 784 16 77
www.caragnano.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

3 mars

PAV : Oui

Praille-Acacias-Vernets

pav-oui.ch

Oui à une diversité de logements accessibles à tous

C. Aumeunier, CP 3256, 1211 GE 3

Le Centre Genève

PLR Les Libéraux-Radicaux Genève

MCG

Qualité Suisse UDC Pour une Suisse forte