

immoscope

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

N° 183
NOVEMBRE 2024

Bâtiments historiques de Genève – des lieux de culte ouverts sur la ville

Votation – 2x OUI au droit du bail

Des années de lutte et trois victoires en un mois!



UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires



Posez vos
questions sur
www.cgionline.ch
l'Office cantonal de
l'énergie vous
répond directement.



Christophe Aumeunier, *Secrétaire général*

Éditorial

Écoute et consensus : un vœu pieux ?

À en lire la presse, laisser entendre que l'économie genevoise est responsable de la pénurie de logements semble être le moyen – peu convaincant – que le département du territoire a trouvé pour se défaire d'une grande partie de ses responsabilités. Une économie qui, au contraire des pays qui nous entourent, semble résiliente et en bonne santé devrait être chérie. Elle est le gage d'un taux de chômage bas, d'une prospérité qui profite à la population, de recettes fiscales élevées et, donc, de prestations étatiques importantes.

L'intérêt public genevois et le bon sens commandent donc d'éviter de trouver de manière gratuite l'un ou l'autre bouc émissaire parmi la population genevoise. Montrer du doigt, comme le font certains députés, les habitants des zones villa en prétendant qu'ils sont des usurpateurs de surfaces constructibles et des consommateurs irresponsables d'énergie participe à une propagande insupportable. Rien de tout cela n'a sa place dans l'ouverture d'une concertation sur le Plan directeur cantonal.

N'en déplaise aux politiques, cet instrument d'aménagement du territoire ne doit pas être un acte politique, encore moins un instrument électoraliste. Il s'agit de pacifier le débat qui s'ouvre, de concerter largement et, en premier lieu, de faire un bilan de l'avancement du plan directeur 2030. Ce bilan démontre, entre autres, un gaspillage de terrains constructibles par l'acceptation de projets aux potentiels sous-exploités.

Permettre la réalisation d'immeubles de 3 ou 4 étages seulement dans des périmètres tels que les Communaux d'Ambilly, Challendin ou Bourgogne, par exemple, est contraire à notre devoir de responsabilité envers les générations futures; tout comme, en d'autres lieux, ne pas cultiver la qualité urbanistique qui doit accompagner toute réalisation immobilière pour obtenir des quartiers vivants et durables est simplement désolant. La mission du département est pourtant clairement de concilier ces deux défis, synonymes d'un urbanisme responsable.

Pour compléter ce dispositif, les travaux de révision du Plan directeur devront mettre en évidence des incitatifs forts pour libérer de manière raisonnée des surfaces à bâtir sur la zone agricole et permettre une évolution, non moins raisonnée, des formes urbaines de certaines zones villa enclavées dans la ville.

Cela demande de l'écoute, de la concertation et une capacité à concilier.

Ce sont là les vœux que je forme pour que soient tracées les grandes lignes de l'évolution qualitative de notre territoire que nous chérissons tous, loin des clivages partisans.

Sommaire

- 2 Le temple de Saint-Gervais et l'Église du Sacré-Cœur
- 8 Votation du 24 novembre
- 12 Des années de lutte et trois victoires en un mois !
- 15 Retour sur les Assemblées générales SPV GPA
- 17 Les cuisines à l'honneur
- 20 Rendement sur les fonds investis
- 22 Jurisprudences récentes
- 25 Agenda
Cours et séminaires

Impressum

Immoscope

édité par la
Chambre genevoise immobilière

Direction et administration

Chambre genevoise immobilière,
rue de la Rôtisserie 4,
CP 3256, 1211 Genève 3

Rédacteur responsable

Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité

Bénédictte 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



Auteur: Pascal Viscardi – Photos: Magali Girardin

Le temple de Saint-Gervais

Saint-Gervais et Sacré-Cœur : des lieux de culte ouverts sur la ville

L'Église protestante de Genève et l'Église catholique romaine de Genève sont propriétaires de nombreux biens immobiliers dans le canton dont une majorité sont des lieux dédiés au culte. Récemment, certains d'entre eux se sont transformés pour devenir des espaces plus ouverts, et renouer le dialogue avec un public de fidèles, mais aussi avec toute autre personne intéressée. C'est le cas du temple de Saint-Gervais et de l'église du Sacré-Cœur de Plainpalais.

Sanctuaire historique de la rive droite, le temple de Saint-Gervais accueille l'Espace Saint-Gervais depuis 2005 afin de renouveler la présence de l'Église protestante en ville. Quant à l'église du Sacré-Cœur, affectée au culte catholique, elle a été entièrement rénovée suite à un incendie pour réouvrir en 2024 en tant que « Maison d'Église », un nouveau lieu d'accueil et d'échanges qui se veut plus ouvert sur la cité.

Sur son site Internet, l'Église protestante de Genève (EPG) recense 71 bâtiments dont elle est propriétaire dans le canton, parmi lesquels 48 lieux de culte comme la cathédrale Saint-Pierre. Situé au 12 rue des Terreaux-du-Temple, le temple de Saint-Gervais est un monument emblématique genevois, témoin de l'histoire de la ville et qui conserve les vestiges de l'un des plus anciens sanctuaires chrétiens de Suisse. Aujourd'hui, cet espace pluri-séculaire est non seulement un lieu de spiritualité, mais aussi de culture, qui s'adresse tant aux fidèles qu'à un public plus large et laïque, en proposant différents types de manifestations, collaborations et événements.



L'Église du Sacré-Cœur de Plainpalais

6'000 ans d'histoire

Situé sur une terrasse qui domine le Rhône, le temple de Saint-Gervais occupe un emplacement stratégique, déjà colonisé par l'homme 4'000 ans avant notre ère. Du néolithique en passant par les Romains, le lieu n'a quasiment pas cessé d'être un sanctuaire, témoin des plus anciennes traces de la présence humaine à Genève.

Du néolithique en passant par les Romains, le lieu n'a quasiment pas cessé d'être un sanctuaire, témoin des plus anciennes traces de la présence humaine à Genève.

N. BRIGHENTI S.A.

vostra specialista en matiere de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisations - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompaggio de fosses
- Camera video
- Maçonnerie
- Stations de pompaggio



N. BRIGHENTI S.A.
assainissement
à votre service depuis 1861

Sa crypte conserve par ailleurs les vestiges d'une grande église funéraire datant du V^e siècle, un site accessible sur demande en s'adressant au Service d'archéologie du canton.

Au XI^e et XII^e siècle, ce lieu de culte chrétien devient une paroisse médiévale, avant d'être entièrement reconstruit dans le style gothique au XV^e siècle et orné de riches décors peints et sculptés qui seront redécouverts cinq siècles plus tard. Puis, la Réforme intervient à Genève en 1535, transformant le lieu en temple et le dépouillant de ses ornements superflus pour l'adapter aux exigences de la liturgie protestante.

Ces nouvelles missions ont pour but de renouveler le dialogue entre l'Église et le monde d'aujourd'hui à travers des manifestations spirituelles et culturelles qui s'adressent à tous.

Au XX^e siècle, deux restaurations successives ont redonné son aspect médiéval au temple dont les décors témoignent à présent des différents courants religieux qui ont traversé Genève.

Faire dialoguer culture et spiritualité

Aujourd'hui, le culte protestant est toujours le cœur de l'activité du lieu, mais, sur le principe des *Offene Kirche* de Suisse alémanique, l'Espace Saint-Gervais propose depuis 2005 des événements en dehors des services liturgiques habituels. Ces nouvelles missions ont pour but de renouveler le dialogue entre l'Église et le monde d'aujourd'hui à travers des manifestations spirituelles et culturelles qui s'adressent à tous. L'Espace Saint-Gervais organise régulièrement des concerts, des lectures et des expositions, ainsi qu'un nouveau festival dédié aux « arts sacrés » dont la première édition s'est tenue en 2024.



Le temple de Saint-Gervais

Organiste titulaire de la paroisse de la rive droite et coordinateur de l'Espace Saint-Gervais, Diego Innocenzi est l'un des artisans de cet esprit d'ouverture. Il se réjouit par ailleurs que tout le monde puisse profiter de l'acoustique exceptionnelle du temple.

Un bâtiment aux trois vies

Du côté de Plainpalais, à la rue Général-Dufour, le lieu est moins chargé d'histoire. Pourtant, le bâtiment du Sacré-Cœur a déjà eu plusieurs vies durant sa courte existence. Elle commence au XIX^e siècle, après la démolition des remparts et la mise à disposition de nouvelles parcelles pour des lieux de culte non réformés. Construit en 1858-1859, le Temple unique est destiné à un groupe de loges maçonniques qui, en crise, le vend rapidement. Le bâtiment abrite ensuite un café-brasserie puis des associations. Racheté par l'Église catholique en 1873, il prend alors le nom de Sacré-Cœur. Depuis 1958, il est aussi le lieu de culte de la communauté catholique hispanophone de Genève.

Le 19 juillet 2018, un incendie provoque un embrasement généralisé ainsi que l'effondrement de la toiture. C'est le début d'un long processus de déconstruction, de reconstruction et d'aménagement pour l'imposant sanctuaire de Plainpalais. L'enveloppe extérieure, épargnée par les flammes, a été rafraîchie alors que l'intérieur a été entiè-





L'Église du Sacré-Cœur de Plainpalais

rement refait à neuf. Le coût total des travaux s'élève à 25,5 millions de francs, une somme en partie prise en charge par les assurances, des dons et un emprunt bancaire, ainsi que par des subventions publiques, le bâtiment ayant été classé en 2007 par le Conseil d'État. La rénovation a été confiée à Christian Rivola de l'atelier ribo+architectes, basé au Tessin, alors que le lieu de culte du rez-de-chaussée a été entièrement repensé, de manière inédite, par l'architecte parisien Jean-Marie Duthilleul. Un nouveau puits de lumière traverse à présent les quatre niveaux du bâtiment, du toit jusqu'à la crypte.

Une église pensée comme un incubateur

C'est ainsi que le 1^{er} juin 2024, le bâtiment a pu entamer sa troisième vie. Il était temps pour la paroisse du Sacré-Cœur, propriétaire des lieux, ainsi que pour la communauté catholique hispanophone de regagner leurs quartiers après un exil forcé. Le bâtiment devient également le nouveau centre de l'Église Catholique Romaine de Genève (ECR), qui a vendu son siège administratif et pastoral situé en Vieille-Ville pour rejoindre sa nouvelle maison diocésaine avec ses 15 collaborateurs et 25 agents pastoraux laïcs.

Conçu comme un lieu multimodal, le Sacré-Cœur ne sera pas uniquement occupé par ces trois entités puisqu'il contient désormais des espaces ouverts au public

ou destinés à la location. Ainsi, les étages abritent de nouveaux bureaux, des salles de conférences, un restaurant de 80 places avec terrasse, une grande salle des fêtes ou encore la chambre de l'évêque lorsqu'il séjourne à Genève. La crypte a quant à elle été réaménagée pour devenir un espace culturel.

Un peu à la manière d'un incubateur, le Sacré-Cœur veut rassembler et provoquer des rencontres autour de thématiques communes, et développer des projets propres à éveiller la spiritualité de chacun.

La nouvelle Maison d'Église de Genève se veut donc un lieu ouvert sur la ville, qui accueille non seulement un public de fidèles, mais aussi de profanes, en favorisant les échanges. Un peu à la manière d'un incubateur, le Sacré-Cœur veut rassembler et provoquer des rencontres autour de thématiques communes, et développer des projets propres à éveiller la spiritualité de chacun. ■

Diego Innocenzi

Coordinateur et organiste titulaire de l'Espace St-Gervais



Titulaire des orgues du Victoria Hall et des temples de Vandœuvres et de Saint-Gervais, Diego Innocenzi est né en Argentine d'une famille italienne en 1971. « Je suis arrivé à Genève en 1995 pour y poursuivre des études d'orgue au Conservatoire de musique », nous raconte ce virtuose et chercheur en interprétation historique de la musique sacrée, avant de poursuivre : « Dès mon arrivée à Genève, j'ai commencé à travailler comme organiste liturgique. En 2006, je suis arrivé au temple de Saint-Gervais, qui venait d'ouvrir ses portes à l'équipe de l'Espace Saint-Gervais, et cherchait notamment à développer une spiritualité basée autour de la musique et de la méditation. »

Celui qui œuvre désormais en tant que coordinateur de cet espace nous précise : « Avec ce nouveau concept, l'idée était de s'ouvrir aux autres entités genevoises et d'être plus transversal, en gardant bien sûr le temple comme base mais en proposant également des activités hors les murs. Depuis, nous avons collaboré avec notre voisin le Théâtre de Saint-Gervais, mais aussi avec la paroisse Saint-Pierre ou encore avec des festivals et des compagnies de danse. Il y a eu des événements assez insolites, comme lorsque par exemple, lors d'une pièce de théâtre dont une partie se déroulait au temple et l'autre au théâtre voisin, les spectateurs devaient se déplacer d'un lieu à l'autre ».

Diego Innocenzi se félicite de cet esprit d'ouverture, à un moment où les gens avaient tendance à s'éloigner des églises : « Nous voulions que tous les Genevois et Genevoises puissent profiter de ce lieu, qui est un bijou d'architecture et d'histoire, et qui plus est la plus vieille église encore en activité de Suisse. Nous organisons des visites archéologiques par exemple, et nous faisons entendre les grands orgues du temple dont l'acoustique est exceptionnelle. Depuis 2007, nous organisons des cultes cantates. Cela fait donc 17 ans que, tous les premiers dimanches du mois, des gens viennent au temple pour écouter de la musique. Ils y trouvent aussi un texte biblique et la parole de nos pasteurs qui les invitent à les méditer ». C'est non sans fierté que le virtuose argentin poursuit : « Au fil du temps, les cultes cantates sont devenus un rendez-vous incontournable. Nous attirons des gens de tout le canton, des mélomanes, et

aussi beaucoup de personnes de France voisine. Cette musique sacrée, composée pour un culte, fait se déplacer un public qui n'assiste habituellement pas au culte. C'est vraiment la force de ces rendez-vous, lors desquels nous nous efforçons de mettre en dialogue le message de l'Église avec une parole plus contemporaine ».

Au fil du temps, les cultes cantates sont devenus un rendez-vous incontournable.

Diego Innocenzi

Pour la petite histoire, Diego Innocenzi travaille depuis 15 ans dans la conception et la restauration d'orgues à Genève et il a été récemment appelé en tant qu'expert sur le chantier du nouvel orgue du Sacré-Cœur. Il nous raconte avec beaucoup de détails son expérience de consultant : « À Saint-Gervais, nous avons un instrument inspiré par les orgues du XVII^e siècle, tandis qu'à Plainpalais, ce sera plutôt un orgue du XXI^e siècle, très innovant. Créé suite à un appel d'offres par la Manufacture d'orgues Muhleisen en Alsace, il n'aura pas de tuyaux apparents et permettra des nuances très subtiles. Comme il y a deux étages de bureaux au-dessus et un restaurant au rez-de-chaussée, c'était également une contrainte d'arriver à proposer un instrument jouable sans déranger ceux qui se trouvent au même moment dans d'autres parties du bâtiment. » C'est non sans une certaine impatience qu'il conclut : « Je me réjouis de pouvoir l'essayer, une fois qu'il sera livré fin 2025 ». ■

Philippe Fleury

Président du conseil de la paroisse du Sacré-Cœur

Le conseil de paroisse, constitué en association que préside Philippe Fleury, est propriétaire du bâtiment du Sacré-Cœur de Genève. « J'ai habité pendant 30 ans à côté de cette église. C'est la paroisse de mes parents, la paroisse de mon enfance, pour laquelle ma mère a énormément fait. J'y serai toujours attaché », nous confie avec beaucoup de passion ce Genevois de 52 ans qui dirige en parallèle, la Fédération des Entreprises Romandes. Il revient d'abord sur cet événement tragique survenu il y a six ans et qui a marqué un tournant dans l'histoire de ce bâtiment : « Lorsque l'intérieur de l'église a brûlé en juillet 2018, c'était notre responsabilité, aux membres du conseil et à moi-même, de la reconstruire. J'ai piloté le projet, qui s'est déroulé en plusieurs étapes. Il a fallu d'abord déconstruire, c'est-à-dire enlever tous les gravats ravagés par les flammes et par l'eau, puis déposer les autorisations nécessaires, avant de poser la première pierre du chantier de reconstruction, en 2022 ».

Si l'enveloppe du bâtiment a été épargnée par les flammes, l'intérieur a en revanche dû entièrement être repensé. Philippe Fleury poursuit: « Suite à un appel d'offres, nous avons sélectionné un bureau d'architectes tessinois dirigé par Christian Rivola. Notre choix s'est porté sur eux, car ils avaient la sensibilité nécessaire pour intervenir sur un lieu de culte catholique, en plus d'avoir l'expérience dans la restauration de bâtiments classés comme le nôtre ». Il mentionne une nouveauté, et non des moindres, au niveau de la structure du Sacré-Cœur: « L'ajout le plus important est certainement ce puits de lumière, qui traverse les quatre étages, jusqu'à la crypte en sous-sol. En fait, le bâtiment était assez sombre avant l'incident et puis, tout d'un coup, la charpente a été détruite par les flammes et on voyait le ciel depuis les étages du

bas. Assurément, cela nous a donné des idées », ajoute-t-il en souriant, avant de préciser: « Vous savez, cette lumière du ciel qui pénètre à présent et éclaire les étages, cela a quelque chose de symbolique, c'est un nouvel axe très fort pour notre lieu. Il y a aussi un échange qui se crée avec les prières qui remontent ».

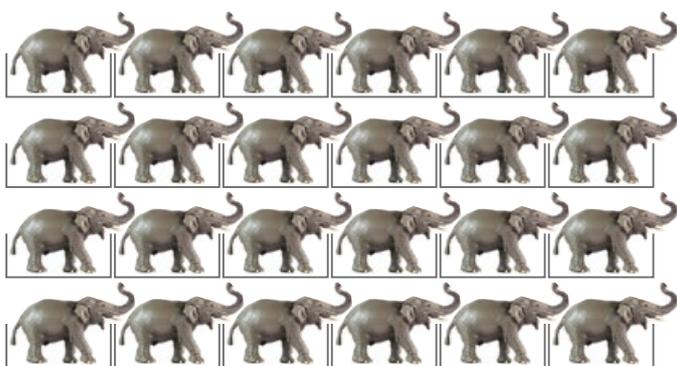
Pour cet avocat de formation, l'Église est obligée de se réinventer, dans un monde où le sacré a perdu du terrain: « D'une certaine manière, nous avons profité de cet incident tragique pour repenser la place du Sacré-Cœur dans la cité et proposer quelque chose de nouveau, de moins traditionnel ». Il poursuit: « Ici, nous sommes dans un lieu devant lequel tous les Genevois sont passés au moins une fois. Il a fallu lui redonner un sens afin qu'ils puissent se le réapproprier. Le lieu de culte, avec son marbre et ses vitraux, bénéficie d'une disposition entièrement revue et très contemporaine. Un véritable arbre, un olivier, a été planté dans l'église. Nous aurons bientôt un nouvel orgue, à la pointe de ce qui se fait. Et puis, en plus des bureaux, il y a un restaurant, ouvert au public, qui déborde sur une terrasse, ainsi qu'une salle des fêtes au deuxième étage et une autre en sous-sol qui est modulable, et adaptée pour des conférences, des concerts, des expositions, etc. » En conclusion, Philippe Fleury tient à souligner: « À terme, nous voulons vraiment faire vivre cet édifice à 360 degrés et arriver à une forme de perméabilité entre le religieux et le laïque ». ■



Cette lumière du ciel qui pénètre à présent et éclaire les étages, cela a quelque chose de symbolique.

Philippe Fleury

le stockage en grand



BALESTRAFIC

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

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

Confiez-nous l'estimation ou la vente
de votre bien.



079/777.02.50 - 078/854.12.50
info@desormiere-vanhalst.ch
www.desormiere-vanhalst.ch

Service ★★★★★
recommandé par nos clients



DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE



VOTATION DU 24 NOVEMBRE

Pourquoi voter 2x OUI au droit du bail ?

Le 24 novembre 2024, nous voterons sur deux modifications du droit du bail (code des obligations) adoptées par le Parlement fédéral mais attaquées par un double référendum par l'ASLOCA. L'un des projets de loi concerne la sous-location, l'autre le besoin propre du bailleur de récupérer son bien.



Bénédicte Guillot

Les deux projets de loi ne touchent qu'une petite partie des baux à loyer en vigueur. Ils contribuent toutefois à rendre les règles actuelles plus équitables et transparentes et remédient à certaines situations problématiques dont peuvent souffrir les bailleurs et les locataires, de même que l'ensemble des résidents d'un immeuble.

Pour mieux comprendre les enjeux de ces deux textes, revenons de manière factuelle sur les modifications apportées et leurs effets.

SOUS-LOCATION

Qui est concerné ?

Cette modification concerne les conditions de la sous-location et impacte les locataires, sous-locataires et bailleurs.

Ce qui change

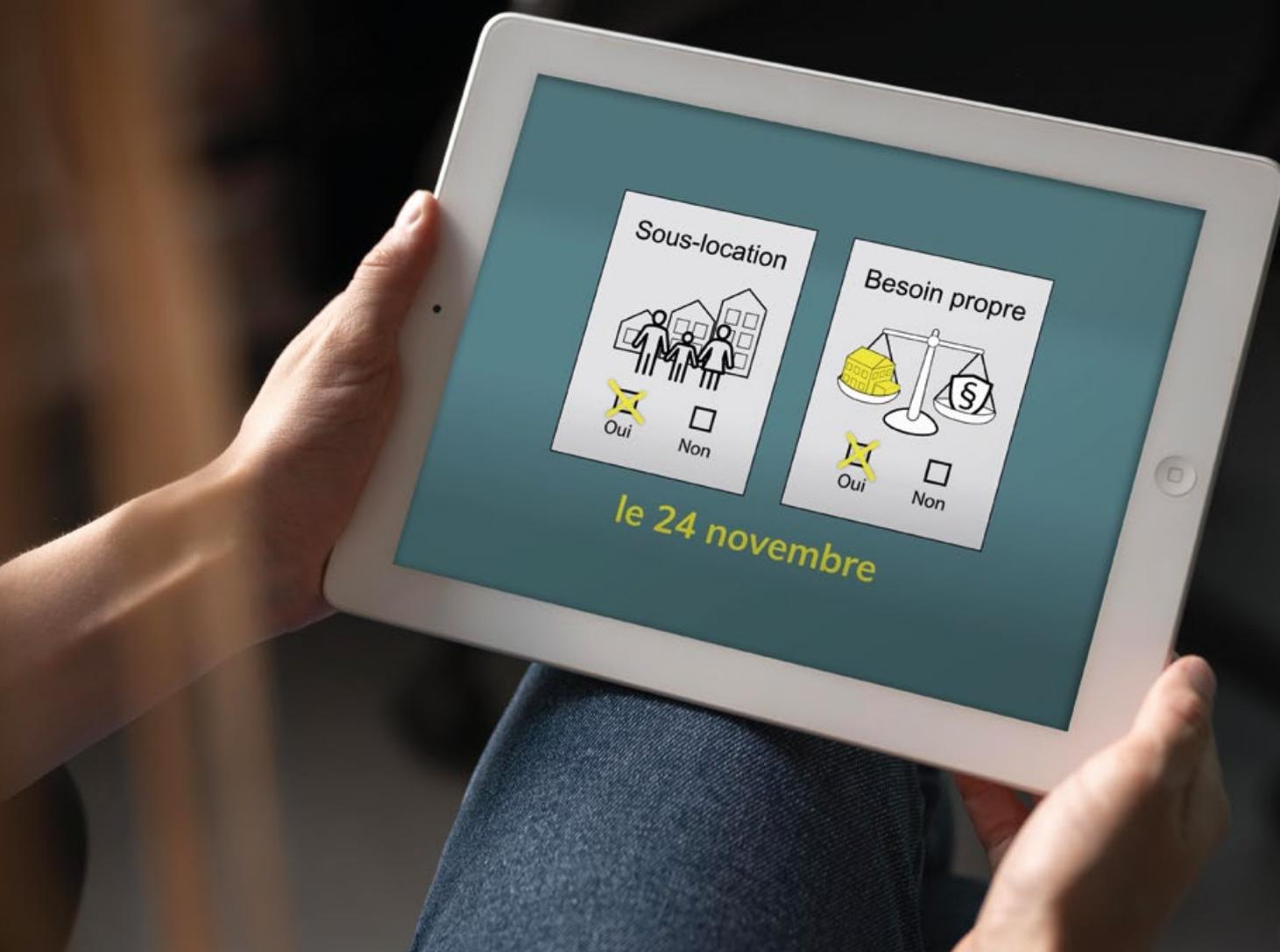
Désormais, en vue d'une sous-location, un vague arrangement oral entre le bailleur et le locataire ne suffira plus. La révision exige en effet une demande écrite du locataire ainsi qu'un accord écrit du bailleur. Par ailleurs, les conditions auxquelles le bailleur peut refuser son accord à la sous-location sont précisées et complétées. Dorénavant, le bailleur ne sera plus tenu d'accepter une sous-location si celle-ci est prévue pour une durée supérieure à deux ans.

Dorénavant, le bailleur ne sera plus tenu d'accepter une sous-location si celle-ci est prévue pour une durée supérieure à deux ans.

Ce qui ne change pas

Les locataires pourront toujours sous-louer tout ou partie d'un logement ou d'un local commercial avec l'accord du bailleur. Les locataires qui partent par exemple en voyage pendant plusieurs mois ou à l'étranger pour des raisons professionnelles pourront continuer de sous-louer leur logement jusqu'à deux ans. Les sous-locations répétées de courte durée restent également possibles. Comme aujourd'hui, le bailleur ne pourra refuser de donner son accord à une sous-location que si celle-ci se fait à des conditions abusives.





Pourquoi ces adaptations sont-elles justifiées ?

La sécurité du droit profite à toutes et à tous

En exigeant que la sous-location fasse l'objet d'une demande écrite du locataire et d'un accord écrit du bailleur, la révision contribue à clarifier les conditions de la sous-location, à éviter des malentendus ou des confusions, dans l'intérêt tant du bailleur que du locataire et à renforcer la sécurité du droit.

Pas d'enrichissement au travers de la sous-location

Un locataire qui sous-loue son logement à un prix exorbitant, par exemple au travers de plateformes comme Airbnb ou dans des régions touristiques très prisées, peut s'enrichir de manière injustifiée. Il arrive régulièrement que des appartements anciens bon marché soient trop souvent sous-loués à des loyers nettement plus élevés que ceux payés par le locataire principal. Ces appartements étant de fait retirés du marché locatif, les locataires pâtissent également de cette situation. La révision vise à empêcher de tels cas.

Le droit à la sous-location est préservé

Avec la révision, la sous-location reste possible, le bailleur ne pouvant s'y opposer qu'à des conditions très précises. La sous-location reste d'ailleurs même possible pour une durée supérieure à deux ans : le locataire et le bailleur sont libres de se mettre d'accord sur des règles différentes de celles prévues dans le code des obligations.

BESOIN PROPRE

Qui est concerné ?

Cette modification ne concerne que deux cas de figure :

- le propriétaire d'un bien loué change : le nouvel acquéreur a un besoin propre et actuel d'utiliser ce logement actuellement occupé,
- le propriétaire qui loue son bien mais souhaite le récupérer pour son besoin propre, alors que la résiliation qu'il notifie tombe en cours de procédure l'opposant à son locataire ou dans les trois ans qui suivent une procédure dans le cadre de laquelle il n'a pas intégralement obtenu gain de cause.

Ce qui change

La notion actuelle de « besoin propre urgent » est imprécise. La révision prévoit de remplacer le « besoin propre urgent » par le « besoin propre important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective ». Cette légère adaptation formelle permet aux personnes qui achètent un appartement ou un local commercial loué d'utiliser leur bien dans un délai raisonnable.



**Restez en contact -
suivez-nous sur :**



pour-le-logement.ch

Ce qui ne change pas

En cas d'acquisition d'un appartement ou d'un local commercial loué à un tiers, le nouveau propriétaire pourra comme aujourd'hui résilier le contrat de bail en respectant les délais et les échéances prévus dans la loi en lieu et place des délais et des échéances fixés dans le contrat de bail. Il ne pourra toutefois le faire que s'il souhaite emménager dans l'appartement ou utiliser lui-même le local commercial tout en prouvant l'existence d'un besoin actuel et objectif pour lui-même ou ses proches parents ou alliés. Les droits des locataires (contestation de la résiliation, demande de prolongation du bail, etc.) ne sont pas réduits et restent inchangés.

Pourquoi ces adaptations sont-elles justifiées ?

La sécurité du droit profite à toutes et à tous

La réglementation actuelle induit une insécurité juridique tant pour les propriétaires que pour les locataires, de même que des procédures extrêmement longues. La révision ne modifie pas fondamentalement la situation mais précise dans la loi les critères qui découlent actuellement de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant la notion de « besoin propre ». Elle renforce l'équité et la sécurité du droit dans l'intérêt de tous.

L'exercice du droit de la propriété doit être possible

Les enjeux autour du besoin propre urgent d'un nouveau propriétaire ne concernent que très peu de baux à loyer. Cela étant, le particulier qui achète un appartement en y consacrant ses économies doit pouvoir l'utiliser dans un délai prévisible et raisonnable. L'en empêcher équivaut à une restriction grave du droit de la propriété. Comme le montrent les décisions du Tribunal fédéral, il peut aujourd'hui s'écouler des années avant qu'un propriétaire puisse enfin utiliser son propre local commercial ou son

propre appartement, même en cas de besoin personnel urgent prouvé.

Pesée équitable des intérêts

La révision n'autorise pas des résiliations de bail à n'importe quelles conditions. Une vague intention d'occuper soi-même un logement acheté ne suffit pas. Au contraire, le nouveau propriétaire devra, comme aujourd'hui, démontrer que son besoin propre est justifié. Les tribunaux continueront d'examiner chaque situation de manière stricte. Le locataire pourra comme aujourd'hui contester la résiliation et, en cas de validation de celle-ci, demander une prolongation du contrat de bail. Il en résulte un juste équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.

La réglementation actuelle induit une insécurité juridique tant pour les propriétaires que pour les locataires, de même que des procédures extrêmement longues.

Important aussi pour les PME

Lorsqu'une PME se développe, elle a souvent besoin de nouveaux locaux plus spacieux. Si elle en fait l'acquisition, elle doit pouvoir les utiliser dans un délai raisonnable.

La Chambre genevoise immobilière soutient ces deux modifications législatives. Judicieuses et équitables, ces adaptations assurent une plus grande sécurité juridique et une plus grande transparence dans le droit du bail. Pour toutes ces raisons, nous vous invitons à voter et faire voter 2X OUI au droit du bail le 24 novembre prochain.

VRAI-FAUX

SOUS-LOCATION

La sous-location sera désormais interdite ?

FAUX. Le droit de sous-louer est maintenu. De même, la sous-location répétée de courte durée reste possible. L'adaptation porte sur la forme de la demande de sous-location et de son accord : consentement des parties par écrit, communication du nom des sous-locataires ainsi que des conditions du contrat de sous-location. La sous-location doit poursuivre son objectif social initial (permettre au locataire de réintégrer son logement après un voyage à l'étranger ou un changement familial par exemple), mais elle ne peut pas se conclure à des conditions ou des prix abusifs et ne peut pas présenter d'inconvénients pour le bailleur. C'est ce qui permet cette révision.

La résiliation de baux sera facilitée ?

FAUX. Les règles actuelles concernant la protection contre la résiliation du contrat de bail sont maintenues et inchangées. Ce n'est pas l'objet de ce texte.

Il sera tout de même possible de sous-louer un logement pour une durée supérieure à 2 ans ?

VRAI. La durée de deux ans prévue par la révision n'est pas obligatoire. Elle ne s'applique que si les parties au contrat de bail n'en conviennent pas autrement. Les parties contractantes peuvent convenir d'un commun accord de dispositions différentes, que ce soit pour la location régulière de courte durée ou pour des sous-locations de longue durée.

La révision empêchera les sous-locations abusives ?

VRAI. La révision vise à mieux encadrer la sous-location. Actuellement, de nombreux points sont flous : la manière dont la demande et le consentement sont demandés, les critères permettant de déterminer si les conditions de sous-location sont abusives ou non... Bien qu'aujourd'hui les locataires doivent obtenir l'accord du bailleur pour sous-louer leur logement, il arrive régulièrement que ce ne soit pas le cas. Le bailleur découvre

bien souvent une sous-location illégale suite à des réclamations d'autres habitants de l'immeuble, les changements constants de sous-locataires pouvant être une source de nuisance pour le voisinage. Avec la révision, l'identité des sous-locataires devra être communiquée au bailleur, ce qui lui permettra de savoir par qui le logement est occupé.

Il peut aussi arriver que certains locataires payant un loyer relativement bon marché sous-louent leur logement sans consentement du bailleur et à un prix excessif. Avec la révision, les conditions de sous-location doivent être communiquées au bailleur.

La révision clarifie les règles légales et jurisprudentielles actuelles. Les éventuels abus pourront être décelés plus facilement.

BESOIN PROPRE

La révision introduit de nouvelles possibilités de résiliation ?

FAUX. La révision n'instaure aucun nouveau cas de résiliation du contrat de bail par le bailleur. Elle se limite à remplacer la notion de besoin « urgent » par celle de besoin « objectivement important et actuel ». Un « simple » besoin personnel motivé par exemple par la recherche d'un confort accru continuera de ne pas être suffisant.

Cette révision concerne une minorité de cas ?

VRAI. La révision a une portée très limitée. Les cas où un propriétaire acquiert un bien locatif parce qu'il a un besoin urgent de l'utiliser lui-même ou de le mettre à disposition de proches parents ou alliés sont rares.

La révision est nécessaire pour permettre une pesée équitable des intérêts et besoins de chaque partie ?

VRAI. La formulation actuelle de la loi est floue et donne lieu à de longues procédures devant les tribunaux. La nouvelle formulation vise à définir plus clairement les exigences en matière de besoin propre urgent afin d'offrir une plus grande sécurité juridique aux parties. Le droit du bail a en effet besoin de règles claires et équitables. ■



Christophe Aumeunier

Des années de lutte et trois victoires en un mois !

Après son départ du Grand Conseil et suite à son élection au Conseil national, notre ancien Président Cyril Aellen enregistre trois succès importants qui illustrent les compétences et la pugnacité nécessaires pour mener à leur terme des projets législatifs. Il est l'auteur de la loi sur les estimations fiscales des villas et des appartements que certains représentants des locataires avaient attaquée et qui sont totalement déboutés par la chambre constitutionnelle de la Cour de justice. Il avait aussi rédigé deux textes qui nous tiennent à cœur pour tenter de développer la propriété individuelle à Genève. Il s'agit de garantir 20% de pleine propriété en zone de développement et de réactualiser la loi sur l'aide à la propriété individuelle. Nous remercions Cyril Aellen d'avoir initié et porté ces projets d'importance qui sont détaillés ci-dessous.

La loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) est conforme au droit supérieur, le recours est intégralement rejeté

La Chambre genevoise immobilière prend acte avec grande satisfaction du rejet intégral du recours formé contre la loi sur les estimations fiscales des appartements et des villas occupés par leurs propriétaires. Le peuple genevois avait accepté ce texte en votation populaire le 18 juin 2023.

La Chambre genevoise immobilière prend acte avec grande satisfaction du rejet intégral du recours formé contre la loi sur les estimations fiscales des appartements et des villas occupés par leurs propriétaires.

La nouvelle loi change de paradigme. Alors que Genève avait pratiqué des hausses linéaires périodiques des valeurs fiscales, il est prévu, après une dernière hausse linéaire de 12%, d'indexer ces valeurs à l'indice genevois à la consommation, l'indexation ne pouvant toutefois pas excéder 1% l'an.

Comme nous l'avions supposé, cette méthode est validée par la chambre constitutionnelle qui la déclare conforme à la loi d'harmonisation fiscale (LHID).

La loi comprend aussi une diminution de l'impôt immobilier complémentaire qui est un impôt spécifique à l'immobilier, frappant la détention d'immeubles, en sus de l'impôt sur la fortune. Cette diminution est justifiée pour alléger la charge fiscale supplémentaire liée à la hausse linéaire et l'indexation des valeurs fiscales.

Une diminution de l'impôt sur l'ensemble de la fortune fait également partie de la réforme car elle est utile à l'équilibre de la fiscalité genevoise. Il est rappelé à cet effet que Genève, selon les chiffres de la Confédération, est le canton qui possède l'indice d'exploitation du potentiel fiscal le plus élevé du pays. La pression fiscale, en particulier sur les propriétaires, est énorme, notamment parce que l'impôt sur la fortune y est le plus lourd de Suisse.

Enfin, une importante concession est faite puisque l'équilibre du projet mené par la majorité du Grand Conseil conduit à une hausse de l'impôt sur les bénéficiaires et gains immobiliers (perçu lors de la vente du bien) qui passent, après une durée de détention particulièrement longue, de 25 ans, de 0% actuellement, à 2%.

Nous nous réjouissons de la baisse de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) de 1‰ à 0,2‰, qui profite directement aux propriétaires de leur logement et de la baisse de 15% du taux de l'impôt sur la fortune, tout à fait salubre dans le canton suisse qui taxe le plus la fortune.

Ainsi, c'en est fini du taux cumulé (IIC et fortune) de 1,1% pour les propriétaires de leur logement !

Il résulte de l'acceptation de la LEFI une économie d'impôt de 100 millions qui redonne du pouvoir d'achat à la classe moyenne. Cette somme ne manquera pas à la réalisation de tâches publiques puisque les comptes de l'Etat bouclent avec des excédents.

L'objectif atteint aujourd'hui permet de régler exhaustivement et à long terme la question des estimations fiscales des logements des propriétaires de manière transparente, équilibrée et conforme au droit fédéral.

Les représentants des locataires – pourtant pas concernés – qui ont formé ce recours disposent d'un délai de 30 jours pour saisir le Tribunal fédéral.

Quoi qu'il en soit, même si la situation juridique pourrait interroger, l'effet suspensif ayant déjà été refusé par la Chambre constitutionnelle, à notre avis la volonté populaire qui a accepté la loi doit impérativement être respectée. Le Conseil d'Etat devrait donc fixer, avant la fin de l'année, une date d'entrée en vigueur de la loi.

Le Tribunal fédéral confirme que l'obligation de construire 20% de PPE en pleine propriété en zone de développement est conforme au droit supérieur

En août 2020, le Grand Conseil a adopté une loi modifiant l'art. 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) pour prévoir en zone de développement un tiers

de logements d'utilité publique, un tiers de logements locatifs à prix contrôlés mais non subventionnés, et un tiers laissé au libre choix de celui qui construit. Un minimum d'un cinquième, soit 20% de PPE était encore prévu dans ce dernier tiers (art. 4A al. 2 LGZD). Il est important de relever ici que plus de 80% des nouveaux logements construits à Genève, le sont en zone de développement.

Ayant observé que certains acteurs, entités publiques ou proches de celles-ci souhaitaient imposer un modèle de PPE en droit de superficie qui permettait uniquement la propriété des immeubles pour un nombre d'années définies, le dispositif a dû être complété. Un nouveau projet de loi modifiant l'art. 4A, al. 2, in fine LGZD en vue de préciser que les logements en PPE du programme le soient « en pleine propriété » a été déposé par Cyril Aellen en avril 2022. Un recours a été déposé le 14 septembre 2022 par-devant la chambre constitutionnelle de la Cour de justice, laquelle l'a entièrement rejeté en date du 16 février 2023.

Cette dernière juridiction a constaté que le fait d'exiger de la PPE en pleine propriété n'était pas contraire au droit supérieur. Les parties recourantes ont interjeté recours auprès du Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral rappelle que la construction de logements et l'accession à la propriété à des fins d'habitation sont des objectifs consacrés par la Constitution elle-même.

Les juges de Mon-Repos considèrent que, bien que la disposition litigieuse porte atteinte à la garantie de la propriété, voire à la liberté économique, la gravité de cette atteinte est néanmoins indéfinie, puisque la nouvelle disposition constitue une base légale formelle et suffisamment claire.

Le Tribunal fédéral rappelle que la construction de logements et l'accession à la propriété à des fins d'habitation sont des objectifs consacrés par la Constitution elle-même (art. 108 Cst.) et par la Constitution genevoise (art. 178 à 182 Cst-GE). En outre, le Tribunal fédéral suit le raisonnement de la chambre constitutionnelle et ajoute que l'objectif de favoriser l'accès à la propriété n'est qu'imparfaitement réalisé par une PPE constituée sur un droit de superficie distinct et permanent, dans la mesure où elle ne permet au superficiaire que de devenir propriétaire des constructions érigées, lesquelles reviennent au propriétaire du fonds à l'expiration du droit de superficie (art. 779c CC).

Partant, le Tribunal fédéral a rejeté entièrement le recours et validé la nouvelle mouture de la loi.





Loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) modernisée

Le Grand Conseil a accepté, le 30 août 2024, une modification de la LAPI dont le but est de favoriser l'accès à la propriété de son logement. Ce texte entrera en vigueur à la mi-octobre 2024.

C'est une réflexion et une analyse minutieuses de la situation parfois difficile des candidats à la propriété de leur logement à Genève qui ont conduit M. Cyril Aellen à proposer d'actualiser la loi initialement rédigée par M. Jean Opériol en 1997. Il s'agit toujours de pallier la difficulté de réunir 20% de fonds propres, même lorsque l'on dispose de revenus suffisants pour prétendre à la propriété de son logement.

Ainsi, les dispositifs suivants ont été actualisés:

Cautionnement

L'Etat peut se porter caution simple de prêts hypothécaires pour autant qu'ils soient primés par des prêts de rang préférable atteignant au moins 60% du coût d'acquisition du logement. Les prêts ainsi garantis, ajoutés à ceux qui les priment, ne peuvent dépasser 95% du prix d'acquisition du logement.

Prêts

L'Etat peut accorder lui-même des prêts pour autant qu'ils soient primés par des prêts de rang préférable atteignant au moins 80% de la valeur de nantissement du logement. Les prêts ainsi accordés par l'Etat, ajoutés à ceux qui les priment ne peuvent dépasser 95% du prix d'acquisition du logement.

Le prêt accordé par l'Etat prévoit un taux hypothécaire correspondant au taux d'intérêt moyen de la dette de l'Etat observé durant l'année précédente. Il est octroyé pour une durée fixe, maximale de 10 ans, et doit prévoir un amortissement régulier et complet à son échéance.

Nous considérons que ces modifications législatives sont importantes pour faciliter l'accession à la propriété de son logement.

Conditions

- 1 L'acceptation d'un plan financier du candidat propriétaire par le département
- 2 La titularité de la nationalité suisse ou d'un permis d'établissement de personnes majeures
- 3 La déclaration faite à l'Office de la population que le logement constitue le domicile légal
- 4 La fortune nette du groupe familial ne dépasse pas 50% du prix de revient du logement
- 5 Les charges de propriété ne sont pas inférieures à 1/5 du revenu brut du groupe familial et supérieures au 1/3 de ce même revenu
- 6 Le nombre de pièces habitables du logement ne dépasse pas de plus de 3 unités le nombre de personnes qui composent le groupe familial

Nous considérons que ces modifications législatives sont importantes pour faciliter l'accession à la propriété de son logement et espérons que nous soyons plus nombreux à Genève. ■

Retour sur les Assemblées générales SPV et GPA



Nimah Ali Abukar



Le 30 septembre 2024, les Assemblées générales du Groupement des propriétaires d'appartements (GPA) et de la Section des propriétaires de Villas (SPV) se sont tenues à la FER de Genève, réunissant près de 200 participants. La soirée s'est achevée par une conférence commune animée par Mme Dominique Gilliard, M. Jérôme Gras et Mme Séverine Vincent de la Baloise Assurance SA, qui ont abordé la thématique des assurances pour propriétaires.

Lors des Assemblées générales du Groupement des Propriétaires d'Appartements (GPA) et de la Section des Propriétaires de Villas (SPV), les présidents respectifs ont dressé un bilan des activités menées durant l'année écoulée, marquée par des avancées notables notamment sur le dossier relatif à la transition énergétique. La signature de l'accord historique du 5 février 2024 a permis d'augmenter de façon significative les subventions pour la rénovation énergétique, celles-ci passant de 35 à 500 millions de francs et d'introduire des prêts relais de 50 millions pour soutenir les propriétaires rencontrant des difficultés financières.

Les présidents ont salué cet aboutissement, soulignant qu'il s'agit d'une véritable victoire de la CGI pour les propriétaires, souvent confrontés à des contraintes budgétaires.

En parallèle, les deux assemblées ont souligné l'importance d'une communication renforcée avec les membres. Une hotline dédiée, en partenariat avec l'Office cantonal de l'énergie, a été mise en place pour répondre aux questions sur les nouvelles obligations et les subventions. Accessible sur le site de la CGI, ce service rencontre un grand succès, illustrant la collaboration étroite entre les deux entités.

En matière d'estimation fiscale, la CGI a récemment obtenu un succès décisif. La Chambre constitutionnelle genevoise a validé, par un arrêt du 9 septembre 2024, la loi sur les estimations fiscales de certains immeubles (LEFI) comme conforme au droit supérieur, ce dont la CGI se réjouit. Bien que les opposants aient décidé de recourir au Tribunal fédéral, la CGI suit de très près l'évolution de cette situation.

La signature de l'accord historique du 5 février 2024 a permis d'augmenter de façon significative les subventions pour la rénovation énergétique.

Pour mémoire, la LEFI comporte une méthode d'évaluation raisonnable des villas et des appartements, une baisse de 10% de l'imposition de la fortune, une division par cinq de l'impôt immobilier complémentaire et la mise en conformité de l'impôt sur les bénéfices et gain immobilier passe à 2% après une durée de détention de 25 ans.

Enfin, les deux assemblées ont procédé à l'élection de nouveaux membres au sein de leurs Comités respectifs. Du côté du GPA, M. Mathieu Rechberger a rejoint le Comité, tandis que le Comité de la SPV a accueilli M. Karl Baumann dans ses rangs. Les présidents ont remercié chaleureusement les membres des Comités pour leur engagement et ont encouragé l'ensemble des participants à rester mobilisés face aux défis à venir.

Les deux Assemblées générales ont été suivies d'une conférence de la Baloise sur les différentes assurances pouvant être contractées par un propriétaire de villa ou d'appartement.



Christian Tamisier, président de la SPV, Séverine Vincent, Dominique Gilliard, Jérôme Gras de la Baloise Assurance et Alexandre Ayad, président du GPA.

Séverine Vincent, conseillère en risque, a débuté la séance en rappelant les bases de l'assurance bâtiment et en soulignant notamment que les aménagements extérieurs (serres, piscine, cabane de jardin, ruches...) doivent faire l'objet d'une convention particulière pour être couverts. Concernant la PPE, bien qu'une police d'assurance soit conclue par la communauté de copropriétaires pour couvrir l'ensemble du bâtiment, une assurance complémentaire individuelle est usuelle. Elle peut couvrir les améliorations ou installations immobilières réalisées par un copropriétaire dans son bien ou une éventuelle perte de revenus locatifs lorsque l'on loue son logement.

Dominique Gilliard a ensuite pris la parole pour expliquer de manière synthétique l'impact de l'indice du coût de la construction qui varie d'un canton à l'autre. Elle a également souligné toute l'importance d'avoir un bien pour lequel la valeur d'assurance est estimée au plus juste. En effet, en cas de sinistre, si votre bien est sous-évalué, vous n'allez malheureusement pas pouvoir toucher l'indemnité à 100% des frais de reconstruction.

À Genève, l'estimation est effectuée par le BEB (Bureau estimation des bâtiments). Les demandes d'estimations lui sont transmises par les compagnies d'assurances. Pour éviter toute déconvenue en cas de sinistre, le client peut tout à fait se renseigner auprès de son assureur pour savoir si une estimation a déjà été effectuée par le passé via le BEB. Il peut également directement demander au BEB d'effectuer l'estimation, mais, dans ce cas, elle sera automatiquement à sa charge.

Dominique Gilliard est ensuite revenue sur les différents types de couvertures possibles pour un propriétaire en les illustrant d'un ou de plusieurs exemples de dommages. L'intégralité de la présentation de la Baloise est disponible sur notre site www.cgionline.ch. ■

QUELQUES QUESTIONS POSÉES PENDANT LA CONFÉRENCE ET LES RÉPONSES APPORTÉES PAR DOMINIQUE GILLIARD, JÉRÔME GRAS ET SÉVERINE VINCENT DE LA BALOISE ASSURANCE.

Véhicules électriques et incendies: l'assurance incendie de base souscrite par une PPE couvre-t-elle aussi les dommages causés par un véhicule électrique ou faut-il prévoir un avenant au contrat?

La réponse peut varier d'une compagnie d'assurance à l'autre selon les conditions générales du contrat. À la Baloise, l'incendie sera couvert par l'assurance bâtiment, que la voiture ayant pris feu soit électrique ou non. Évidemment, dans le cas où vous auriez une responsabilité dans ce qu'il s'est passé, il est possible qu'il y ait un recours de votre assureur bâtiment auprès de votre assureur responsabilité civile privée. En revanche, si des bornes de recharge sont installées dans le parking d'une PPE, il est préférable d'en parler à son assureur.

Si un bâtiment est peu ou mal entretenu, l'assurance peut-elle refuser de payer en cas de sinistre?

Il vous appartient d'entretenir votre bâtiment. Il est généralement mentionné dans les conditions générales qu'en cas de manquement, il y aura une réduction de la couverture voire pas de couverture du tout. Si vous avez un dégât d'eau, bien sûr que l'assureur va le couvrir. En revanche, si vous annoncez des dégâts d'eau à répétition, cela se complique. L'assureur aura un rendement prime-sinistre qui va peser dans la balance et qui ne va plus correspondre à la réalité du risque qu'il assure. Soit il va décider d'augmenter votre franchise ou votre prime, soit, dans le pire des cas, il peut décider de résilier.

Les cuisines à l'honneur

Si, souvent, les tendances se font et se défont, il en est une qui s'est imposée rapidement: le rapprochement opéré entre cuisine et pièce de vie, sans que l'aspect fonctionnel en pâtisse pour autant.

Katharina Köppen

Pendant que l'un rêve d'un cuiseur vapeur, l'autre s'imagine des rangements organisés à la perfection, sans oublier celui qui veut avoir un plan de travail en pierre naturelle qui, en plus d'être solide, doit être belle et agréable au toucher. Quelles que soient les raisons d'avoir une nouvelle cuisine, il est recommandé, avant de se lancer dans la planification, de ne pas tenir compte uniquement de ses souhaits, mais de définir également ses besoins présents, et aussi futurs dans la mesure du possible, car cette nouvelle acquisition durera un certain temps. Une cuisine a en effet une durée de vie moyenne de 30 ans en Suisse.

Définir ses besoins

Pour réussir à cerner ses propres besoins, il peut être utile d'analyser le contexte. Exemple: qu'est-ce qui dérange ou manque dans la cuisine actuelle? Qu'est-ce qui est particulièrement bien? Les guides et listes de contrôle (voir encadré) peuvent aider à se poser les bonnes questions. Une cuisine sera vraiment pratique, agréable et durable uniquement si elle est adaptée aux besoins et aux habitudes de ceux qui l'utilisent; même si certains souhaits ne dépasseront sans doute jamais le stade du rêve. Il faut par ailleurs que toutes les représentations que l'on a de sa future cuisine soient réalistes et, donc, qu'elles soient compatibles avec le budget et la configuration de la pièce. L'îlot central, par exemple, a ceci d'avantageux qu'on y accède depuis plusieurs côtés; encore faut-il avoir une cuisine suffisamment spacieuse.

Il ressortira peut-être de l'analyse que l'on effectuera qu'il n'est pas nécessaire de refaire entièrement sa cuisine, mais qu'il suffit d'en remplacer certaines parties, de faire un ajout ou de disposer différemment les appareils pour optimiser l'espace. Les possibilités de valoriser une cuisine sur le plan esthétique ne manquent pas non plus: de l'amélioration de l'éclairage à une nouvelle façade, en passant par le remplacement des poignées des placards. Une simple transformation peut faire gagner du temps et économiser de l'argent.



Une cuisine sera vraiment pratique, agréable et durable uniquement si elle est adaptée aux besoins et aux habitudes de ceux qui l'utilisent.

Transformation de l'ancienne cuisine ou cuisine neuve, la priorité doit être donnée à la fonctionnalité et à l'ergonomie, notamment à des surfaces de travail en quantité suffisante et à la hauteur appropriée ou à de courtes distances entre la zone de cuisson, le robinet d'eau et le réfrigérateur. La préparation de mets, la cuisson, la vaisselle, le nettoyage et le rangement seront également facilités si la cuisine est fonctionnelle, organisée selon les habitudes de ceux qui l'utilisent, si les prises électriques sont au bon endroit et si les surfaces de travail sont bien

éclairées. Certains changements présenteront des avantages en termes de fonctionnalité tout en donnant plus de latitude à l'aménagement. La tendance est par exemple à l'intégration de hottes dans les tables de cuisson, ce qui permet d'utiliser l'espace ainsi libéré pour le rangement ou de le laisser nu. Cette dernière solution est particulièrement avantageuse pour les îlots, car la cuisine semble alors plus spacieuse.

Une esthétique durable

L'aspect fonctionnel d'une cuisine ne doit pas nécessairement ressortir sur le plan esthétique : on peut laisser libre cours à ses goûts, le principal étant que soi-même et toute la famille se sentent bien dans cette pièce. Et que l'on se demande ce qui, sur le plan esthétique, nous plaira sans doute encore dans 15 voire dans 25 ans.

Depuis quelque temps, on constate que les personnes propriétaires de leur logement privilégient les matériaux naturels (bois et pierre naturelle, par exemple), les associations de matériaux, les nuances foncées et la douceur de couleurs telles que le vert et le bleu. Les revêtements anti-traces de doigts, qui facilitent considérablement le nettoyage, ont le vent en poupe. Plus globalement, la diversité est plébiscitée : à la fois esthétiques et hygiéniques, faciles d'entretien et robustes, adaptées à tous les budgets, les surfaces existent en de nombreux matériaux et couleurs et présentent différents effets tactiles.

Les espaces de rangement ont eux aussi une touche de plus en plus personnalisée. Grâce à des compartiments et des tiroirs coulissants sophistiqués, l'organisation est adaptée idéalement aux différentes tâches, pour un confort amélioré. En plus de la tendance à une planification et un aménagement personnalisés, le désir d'avoir un intérieur agréable ne faiblit pas. L'endroit où l'on fait la cuisine gagne en effet en convivialité, notamment en raison de la tendance à construire des cuisines ouvertes et spacieuses. Mais, même lorsque la cuisine est fermée, il est plus agréable d'y préparer des repas et d'y manger dans un décor que l'on apprécie et dans lequel on aime à être. Aujourd'hui, la tendance est aux cuisines fermées dans lesquelles on peut manger, ce qui permet une utilisation plus flexible des pièces.

Enfin, pour que le résultat soit réussi, il est important de prendre également en compte le facteur temps et d'en prévoir suffisamment pour réduire le stress et les tracas. Même si les délais de livraison reviennent progressivement à la normale, les temps d'attente peuvent être rallongés en raison de la pénurie de personnel qualifié. Aussi, en se préparant minutieusement aux planifications, un maître d'ouvrage mettra toutes les chances de son côté pour que sa nouvelle cuisine soit à la hauteur de ses attentes voire les dépasse. ■



Les formes sobres, les matériaux modernes et les couleurs rappelant les teintes de la terre sont en harmonie avec les stucs et le parquet en point de Hongrie de cet appartement ancien.

Construction de la cuisine :

Orea AG, Zurich

Photo :

© Cuisine Suisse



La cuisine se présente comme une sculpture dans les combles rénovés d'une maison de la vieille ville de Berne datant de 1630. Les appareils sont masqués par des portes pliantes ; les couleurs et les matériaux ainsi que l'îlot de cuisine « flottant » font honneur au sol en briques d'origine.

Construction de la cuisine :

Baumann + Eggimann AG, Zäsiwil

Architecte :

Bernhard von Erlach, architecte dipl. EPF/SIA, Berne

Photo :

© Cuisine Suisse

RÉNOVATION ET RÉPERCUTIONS FISCALES : CGI CONSEILS VOUS ACCOMPAGNE

Sarah Chevalier

Pour rappel, les rénovations d'une cuisine sont déductibles fiscalement pour les propriétaires. Un principe qui paraît simple mais qui s'applique au cas par cas car, ne l'oublions pas, l'administration fiscale aussi aime les recettes. D'abord, il faut s'entendre sur la notion de frais de rénovation versus travaux générant de la plus-value. Si, par exemple, vous venez d'emménager dans un appartement neuf, il vous sera difficile de convaincre le fisc de la nécessité de tout refaire de fond en comble.

Ensuite, il s'agit d'examiner les éléments : si la cuisine compte un frigo et un lave-vaisselle non encastrés et si vous devez remplacer l'un ou l'autre, il ne saurait être déduit de votre déclaration fiscale, puisque considéré comme « un meuble meublant ». Si vous modifiez votre cuisine pour encastrer ces éléments, sans que la cuisine ne souffre d'aucune vétusté particulière, il s'agit de travaux à plus-value. Les frais de remplacements des éléments encastrés ne seront déductibles qu'au moment où ils devront être remplacés.

Qu'en est-il de la cloison qu'on souhaiterait abattre pour ouvrir la cuisine sur le living-room ? Les esprits les plus lumineux auront vite fait d'arguer qu'il s'agit d'une mesure d'économie d'énergie déductible, puisqu'on a enlevé une ampoule. Cependant, il serait plus raisonnable de planifier les travaux en même temps qu'une réfection totale de la cuisine pour prétendre à la déduction de ces frais. Avant de vous lancer, n'hésitez pas à appeler notre permanence fiscale*, qui vous dira si, pour l'évier en marbre, il faut y aller ou jeter l'éponge.

***Permanence téléphonique du lundi au vendredi, de 8h30 à 11h30, au 022 715 02 10 ; réservée aux membres de la CGI.**

CUISINE SUISSE : GUIDE DE CUISINE



Cette brochure de 28 pages propose des informations, des conseils et des sources d'inspiration : enrichi d'une check-list et d'un lexique, le guide regorge de connaissances de base sur la planification d'une cuisine et permet de bien se préparer à un premier entretien-conseil avec un cuisiniste.

Téléchargement gratuit :

<https://kueche-schweiz.ch/fr/consommateurs-et-maitres-douvrage/professionnels-de-la-cuisine/documents-utiles>



Une famille de six personnes cuisine, mange et vit dans cette cuisine spacieuse. Dans une ambiance à la fois raffinée et détendue, l'îlot en quartzite noir est un élément marquant de la pièce.

Construction de la cuisine :

Erich Zellweger AG, Speicher

Architecte :

Bureau Hindermann GmbH, Zurich

Photo :

© Cuisine Suisse



Faisant penser à une grange (« Scheune » en allemand ; nom donné à cette cuisine) par ses éléments sobres et bruts, la maison a été construite dans un hameau. Sa cuisine est conçue comme les autres pièces, avec un sol en béton, des murs à l'enduit original et des éléments intégrés en vieux bois.

Construction de la cuisine :

Schäfer Schreinerei AG, Dielsdorf

Architecte :

BE Architektur GmbH, Rieden bei Baden

Photo :

© Cuisine Suisse

RENDEMENT SUR LES FONDS INVESTIS
DANS LES TRAVAUX À PLUS-VALUE

Une évolution positive de la jurisprudence en faveur des bailleurs



Laure Meyer

Une nouvelle jurisprudence clarifie enfin la question des hausses de loyer dans le cadre de travaux à plus-value. Favorable aux bailleurs, elle consacre la volonté du législateur d'encourager les rénovations.

Le rendement des fonds propres, en particulier dans le cadre d'un calcul de rendement net, c'est-à-dire le calcul à effectuer pour vérifier que le loyer ne procure pas au bailleur un rendement excessif de la chose louée, est un vaste sujet. Ce rendement varie en fonction de la variation du taux hypothécaire de référence. Or, les bases de calcul qu'on connaissait au moment de la mise en place de ce système se fondaient sur un taux hypothécaire de référence bien plus élevé que ce qu'il est depuis quelques années. Le rendement que pouvaient percevoir les bailleurs sur les fonds propres investis était, en cas de contestation du loyer, réduit à presque rien. Une jurisprudence du 26 octobre 2020 a toutefois fait considérablement évoluer les choses en faveur des bailleurs puisque, depuis cette jurisprudence, tant que le taux hypothécaire de référence reste inférieur ou égal à 2%, le rendement sur les fonds propres peut être de 1,5% plus élevé qu'auparavant (2% au-dessus du taux hypothécaire de référence contre 0,5% précédemment).

Cette jurisprudence de 2020 a fait passablement évoluer les choses mais a posé un certain nombre de questions. En particulier, celle de savoir si l'augmentation du rendement peut être transposée à d'autres calculs, et notamment à celui qui s'applique en cas de hausse de loyer suite à l'exécution de travaux à plus-value. Ce calcul, connu sous le nom de « Méthode Fracheboud » se fait en trois temps.

Le premier est le calcul de l'intérêt du capital, qui permet de déterminer le rendement sur les fonds investis dans les travaux à plus-value jusque-là à hauteur du taux hypothécaire de référence en vigueur majoré de 0,5%, le total étant ensuite divisé par deux. La seconde étape est la division du montant investi par le nombre d'années d'amortissement des installations en question (aux alentours de 20 à 25 la plupart du temps pour des travaux d'une certaine ampleur) et la troisième, visant à tenir compte des coûts d'entretien de l'installation, représente le calcul du dix pourcents des deux précédents résultats additionnés.

La jurisprudence récemment rendue permet d'admettre que, dans ce calcul aussi, le rendement des fonds investis est de 2% au-dessus du taux hypothécaire de référence (à la condition qu'il reste égal ou en dessous de 2%). C'est donc une excellente nouvelle pour les bailleurs qui vont davantage pouvoir répercuter sur les locataires les coûts des travaux à plus-value – souvent conséquents, surtout à l'heure des rénovations énergétiques. Ce qui est aussi à saluer est que la justification de cette décision réside notamment dans la volonté de favoriser les améliorations et les rénovations des biens immobiliers, le Tribunal fédéral reconnaissant que les articles 269a, al.1, let. d CO et 14 OBLF ont été introduits pour cette raison-là et donc que l'augmentation du rendement évoquée est conforme à la volonté du législateur.

Dans l'affaire en question, le contrat de bail était un contrat de bail indexé (c'est-à-dire qui peut évoluer en cours de bail selon l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation) – qui prévoyait aussi la possibilité pour le bailleur d'augmenter le loyer en cours de bail au motif de prestations supplémentaires – et qui se renouvelait de cinq ans en cinq ans. Une fois les travaux terminés, le bailleur a notifié une hausse de loyer à ses locataires (qui bénéficiaient d'un loyer extraordinairement bas), lesquels ont contesté cette hausse et lui ont opposé une demande de baisse de loyer suite à la baisse du taux hypothécaire de référence intervenue entre la dernière adaptation du loyer en 2012 et le moment de la hausse.

Le Tribunal fédéral s'est aussi prononcé sur cette demande de baisse de loyer, indiquant que la possibilité pour les locataires de solliciter une baisse n'existait pas en cours de bail. En effet, en choisissant d'opter pour un loyer indexé, les parties avaient volontairement réduit les adaptations possibles du loyer en cours de bail à l'évolution de l'indice des prix à la consommation et à la prise en considération des prestations supplémentaires du bailleur, renonçant ainsi à invoquer, en cours de bail, les autres motifs d'adaptation du loyer (comme l'évolution du taux hypothécaire de référence, notamment).

Les locataires pourront toutefois toujours le faire valoir, mais de manière différée, pour la prochaine échéance contractuelle. Le bailleur a donc, dans ce dossier, obtenu totalement gain de cause.

Sur la base de cette jurisprudence, la CGI a interpellé le service LDTR afin qu'il soit aussi tenu compte, dans le cadre des augmentations de loyer suite à des travaux à plus-value soumis à la LDTR, du rendement de 2% au-dessus du taux hypothécaire. Cela avait déjà été réclamé en 2021, mais cette nouvelle jurisprudence renforce encore la position des bailleurs dans ce cadre-là.

La question qui demeure ouverte et pour laquelle on attend toujours une décision du Tribunal fédéral pour y répondre est celle du calcul de rendement brut. En effet, ce calcul permet aussi de déterminer si le rendement perçu par le bailleur sur son bien est abusif, mais par un calcul différent, en principe plus simple, mais qui n'est envisageable que si la construction du bien est récente (c'est-à-dire remonte en principe à dix ans maximum).

Nous vous tiendrons évidemment informés des avancées futures sur ces sujets. ■

GeniLac^o

Ceci n'est pas un lac.

Pour nous, c'est d'abord une immense source d'énergie naturelle pour notre réseau thermique, capable d'apporter plus de 80% de fraîcheur et de chaleur renouvelables pour des bâtiments genevois d'ici 2030. Vous allez vraiment admirer votre lac autrement.

Nuisances sonores au sein d'un local commercial : les limites du silence



Nimah Ali Abukar

Dans l'arrêt de la Chambre des baux et loyers genevoise du 24 juillet 2024, un contrat de bail est conclu en mai 2016 entre un locataire et une bailleuse, portant sur un local commercial à destination d'un cabinet médical au 1^{er} étage d'un immeuble à Genève.

En décembre 2020, le locataire a signalé un bruit insupportable provenant de la chaufferie et de la colonne d'eau, rendant impossible la réalisation d'examen d'audition ou de neurologie en raison de l'absence de silence.

En janvier 2021, la régie a mandaté une société pour vérifier les radiateurs, qui a identifié un bruit de ventilation et a recommandé une intervention spécialisée par une autre société spécialisée. Cette dernière n'a constaté aucun dysfonctionnement du système de ventilation et le locataire se plaignait toujours du bruit. En février 2021, une troisième société a été mandatée, sans pouvoir déterminer l'origine du bruit.

En avril 2021, le locataire a informé la régie de la persistance des nuisances sonores, signalées par plusieurs personnes, rendant difficile sa pratique professionnelle dans tout le cabinet. Il mentionnait que les examens médicaux n'étaient plus réalisables dans de bonnes conditions et qu'il devenait irritable en fin de journée. La régie a été mise en demeure de résoudre le problème avant le 30 avril 2021, faute de quoi le loyer serait consigné.

Une quatrième société a été mandatée pour isoler les tuyaux et atténuer les vibrations. Le technicien a rapporté que l'origine du bruit restait inconnue, mais le local de ventilation au sous-sol était très bruyant, sans problème avec le chauffage. En mai 2021, le locataire a commencé à consigner son loyer.

En juin 2021, la régie a informé le locataire de la clôture du dossier, les interventions sur le bruit faiblement perceptible étant terminées et sans anomalie sur les conduites de chauffage. Le locataire a insisté sur l'absence de mesures acoustiques et d'explications techniques. La régie a donc mandaté une cinquième société pour une expertise phonique afin d'explorer d'autres solutions. La société précitée a remis son rapport en septembre 2021, dans lequel il était indiqué que le niveau sonore mesuré, soit 27 dB, respectait les normes en vigueur.

En novembre 2021, le locataire a signalé à la régie une aggravation du bruit, atteignant 65 à 70 dB dans les angles et 60 dB au centre de la salle de consultation. Le responsable technique de la régie a confirmé qu'aucun bruit excessif ni sifflement n'avait été constaté lors d'une visite.

L'affaire a été portée au Tribunal des baux et loyers en octobre 2021. Le locataire a conclu à la validation de la consignation du loyer, que la bailleuse effectuée à ses frais les travaux nécessaires pour supprimer le défaut, qu'il puisse consigner le loyer jusqu'à résolution du problème et qu'une réduction de loyer de 50% lui soit accordée dès le 1^{er} janvier 2021 jusqu'à suppression du défaut.



Dans sa réponse, la bailleresse a fait valoir que le bruit résiduel relevé respectait les normes SIA, qu'il était de faible intensité, ne portait aucune atteinte à l'usage des locaux et n'était pas un défaut.

Le Tribunal a entendu plusieurs témoins au sujet des bruits dans les locaux du locataire. La secrétaire a signalé un sifflement continu, inaudible avec la fenêtre ouverte ou en présence de patients, sans plaintes reçues. Deux patients ont mentionné un bruit de ventilation, sans être perturbés.

Le gérant technique a décrit un bruit faible, non identifié. Un technicien en acoustique a mesuré 27 dB, estimant cette conforme aux normes, tandis qu'un acousticien a relevé 30 dB et recommandé des vérifications supplémentaires. Les techniciens de ventilation et chauffage n'ont relevé aucune anomalie, évoquant une possible ventilation interne.

Par jugement du 8 juin 2023, le Tribunal a débouté le locataire de toutes ses conclusions et a ordonné la libération de l'intégralité des loyers consignés en faveur de la bailleresse. Le locataire a formé appel contre ce jugement en sollicitant son annulation et en persistant dans ses conclusions prises en première instance.

La Chambre des baux et loyers a rappelé sa jurisprudence concernant les défauts de la chose louée. Elle a précisé qu'un locataire ne peut s'attendre à un silence absolu, et que des bruits extérieurs sont inévitables. Un bruit n'est considéré comme un défaut que s'il dépasse un certain seuil tolérable en termes de durée, d'intensité ou de moment, perturbant l'usage normal du bien loué, ce seuil variant selon le type de bâtiment, son état, les activités pratiquées et les comportements des occupants.

En l'espèce, la Chambre des baux et loyers a suivi le raisonnement du Tribunal, concluant que le bruit en question ne constituait pas un défaut, même s'il était présent. Par ailleurs, une patiente entendue dans le cadre de la procédure et sensible au bruit ne l'avait pas jugé dérangeant. La juridiction précitée a établi que l'absence de silence absolu ne constituait pas un défaut et que le bruit en cause, masqué par le bruit ambiant habituel lié à une utilisation usuelle des locaux, ne l'est pas non plus. Le locataire n'ayant pas prouvé le caractère défectueux des locaux, le jugement a été confirmé.

Cet arrêt est intéressant pour les propriétaires, car il précise les conditions dans lesquelles des nuisances sonores ne sont pas considérées comme des défauts du bien loué, en établissant des limites objectives que les locataires doivent accepter en fonction de la nature du bâtiment et de son usage normal. ■

Augmentation des subventions énergétiques

Profitez dès maintenant d'aides financières pour vos travaux de rénovation!

- ✓ Diminuer votre facture énergétique
- ✓ Respecter les exigences légales
- ✓ Augmenter la valeur de votre bien
- ✓ Améliorer votre confort de vie
- ✓ Contribuer à réduire les émissions de CO₂
- ✓ Réduire vos coûts de rénovation et diminuer vos impôts



Tout savoir sur les subventions ge-energie.ch



6 bonnes raisons de se lancer!

Le Programme Bâtiments et le canton de Genève soutiennent financièrement les assainissements énergétiques.

Investissement immobilier

CapViva, une réelle opportunité de rendement

Alternative au viager classique, la solution du *sale and lease-back* appliquée au secteur résidentiel assure à l'investisseur un rendement dépassant les standards du marché, tout en sécurisant l'avenir des personnes âgées attachées à leur lieu de résidence. Le modèle CapViva, développé par Salmon Immobilier et Censeo, permet de diversifier ses investissements de manière sûre et pérenne dans l'immobilier en Suisse.

Viviane Scaramiglia

Le lancement de CapViva marque une évolution majeure dans le domaine du viager, en repoussant les limites du modèle traditionnel. Cette solution innovante permet aux investisseurs d'acquérir des biens immobiliers à un prix inférieur au marché, avec des rendements attractifs sur fonds propres, souvent supérieurs à 10%. CapViva s'adresse à divers investisseurs, des primo-accédants aux institutions, fonds et *family offices*, et offre aussi une option avantageuse pour les propriétaires seniors. Ces derniers, souvent confrontés à une baisse de revenus à la retraite, peuvent éprouver des difficultés à rembourser ou renouveler leurs hypothèques ou à financer des rénovations indispensables. Face à ces défis, ils peuvent être contraints de vendre leur bien immobilier de manière précipitée, une vente forcée que CapViva cherche à éviter.

« Le viager est une solution alternative idéale pour les seniors, offrant une gestion éthique et avantageuse de leur patrimoine », souligne Dominic Salmon, courtier genevois spécialisé dans le viager. En rendant l'investissement en viager plus accessible et sécurisé, CapViva propose une solution véritablement gagnant-gagnant pour toutes les parties prenantes. Les investisseurs bénéficient de rendements attractifs avec un apport en fonds propres limité, tandis que les seniors jouissent d'une retraite plus sereine, conservent leur cadre de vie et disposent des fonds nécessaires pour financer leurs projets ou faciliter la transmission de leur patrimoine.

Le *Sale & Lease-Back* résidentiel : Une stratégie innovante d'investissement

Le principe de CapViva repose sur le *sale and lease-back* dédié au secteur résidentiel, un concept d'investissement où le vendeur devient locataire à vie, tout en payant un loyer beaucoup plus bas que le marché (jusqu'à 2 à 3 fois moins cher). Ce modèle permet à l'acheteur d'acquérir un bien en dessous de sa valeur vénale, optimisant le rendement grâce à la valorisation de l'usufruit, la hausse du marché et une gestion efficace des coûts et taux hypothécaires. En partenariat avec Lookmove, CapViva exploite des données immobilières en temps réel pour affiner ses processus et maximiser les rendements.

Prenons un exemple concret dans le canton de Genève : pour une maison villageoise d'une valeur de CHF 4 millions, l'acheteur ne débourse que CHF 2,8 millions. L'apport



Christopher Oger

Dominic Salmon

en fonds propres se limite à CHF 686'000, et les loyers annuels de CHF 36'000 couvrent les intérêts hypothécaires. Sur 13 ans, le bénéfice brut attendu est de CHF 2,14 millions, avec un rendement annualisé de plus de 11%. Christopher Oger, directeur de Censeo et expert en financement immobilier, explique que « cette approche facilite l'obtention de financements bancaires tout en évitant les flux de trésorerie négatifs ». Chaque projet est adapté à la situation de l'investisseur pour minimiser l'apport et maximiser le rendement.

La solution CapViva ne se limite pas à un simple investissement immobilier. Elle incarne une mission sociale essentielle : offrir aux seniors la possibilité de rester chez eux, tout en améliorant leur qualité de vie et en leur permettant de mieux anticiper l'avenir. En investissant dans CapViva, les investisseurs ne se contentent pas de rechercher des rendements attractifs, ils soutiennent également une cause noble : le maintien des seniors dans leur domicile avec une sécurité financière renforcée. C'est une nouvelle vision de l'immobilier, alliant performance économique et impact humain positif. ■

Salmon Immobilier Sàrl

Passage du Rond-Point, 4
CH - 1205 Genève
+41 79 597 27 14

dominic@salmon-immobilier.ch

Cours et séminaires 2024-2025

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.

8 novembre 2024	Fiscalité immobilière II	Session 2
11 novembre 2024	Module de formation juridique 6	Défaut de la chose louée
21 novembre 2024	Séminaire immobilier	PPE
25 novembre 2024	Module de formation juridique 7	Contentieux
25 novembre 2024	Rendez-vous de la jurisprudence	Conférence
2 décembre 2024	Module de formation juridique 8	Procédure
5 décembre 2024	Rendez-vous de la fiscalité immobilière 2024	Séminaire
9 décembre 2024	Module de formation juridique 9	Courtage
16 janvier 2025	Immoénergie	Approche technique
28 janvier 2025	Immoénergie	Stratégie et planification énergétique

Inscriptions

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



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



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!





contre les abus
pour des règles justes



2xOUI au droit
du bail

pour-le-logement.ch

le 24 novembre