

immoscope

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

N° 184
FÉVRIER 2025

Bâtiments historiques de Genève – Le Victoria Hall

Élections communales 2025

Conseils juridiques et fiscaux – CGI Conseils vous accompagne



CGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

PILET & RENAUD

1872

GESTIONNAIRES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Notre engagement

RESPONSABILITÉ

L'immeuble François-Lehmann 18A brille désormais avec 760m² de panneaux photovoltaïques. Un projet ambitieux de 380 panneaux générant 170'400 Kw/h par an, synonyme d'une responsabilité environnementale renforcée.

Nous créons une énergie verte prioritaire pour nos clients propriétaires et locataires, valorisant chaque mètre carré en faveur du développement durable.

Une demande liée aux rénovations énergétiques ? Contactez notre service Rénovation durable !
renovation@pilet-renaud.ch • 022 322 55 52



Stéphane Penet, *Président*

Éditorial

L'année 2024 s'est terminée avec l'entrée en vigueur de la loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI), ce qui marque une étape significative pour notre canton. Cette avancée, fruit des efforts intenses déployés par votre Chambre, ainsi que par ses partenaires politiques, met fin à des années de discussions souvent complexes sur la valorisation des biens immobiliers. Grâce à cette nouvelle législation, nous avons l'opportunité d'adopter un cadre d'estimation plus juste et transparent qui répond aux enjeux économiques actuels.

Cette loi permettra non seulement d'alléger la pression fiscale sur les propriétaires, en entraînant une réduction de 15% de l'impôt sur la fortune et de l'impôt immobilier complémentaire pour les résidences principales, mais elle favorisera également une plus grande équité entre les contribuables. En simplifiant le processus d'estimation, nous contribuons à dynamiser le marché immobilier genevois, tout en offrant une sécurité juridique nécessaire.

Rappelons-nous que la LEFI, après son acceptation par le peuple en juin 2023, a fait l'objet d'un recours rejeté par la Cour de justice le 9 septembre 2024. La loi est maintenant combattue auprès du Tribunal fédéral. Bien que l'issue de ce nouveau recours soit incertaine, nous demeurons confiants.

2025 sera également une année de référendum et d'élections.

Référendum contre la décision prise par les Chambres fédérales, le 20 décembre 2024, d'opérer un changement du système d'imposition de la propriété du logement, ce qui a pour résultat la suppression de la valeur locative, mais aussi celle de la déductibilité des intérêts hypothécaires et des travaux d'entretien. Ce référendum est un référendum obligatoire et votre Chambre ne manquera pas de se positionner en temps voulu, car l'impact d'un tel texte va bien plus loin que le simple fait de supprimer l'imposition du gain fictif qu'était la valeur locative, puisqu'il déséquilibre l'entier du système et risque de freiner l'entretien nécessaire des logements.

Élections car, en mars nous nous déterminerons sur la composition des exécutifs et des législatifs communaux. Comme nous le savons tous, si la vision et la densité de la cité future commencent en son centre, la politique du logement et de l'aménagement commence souvent dans nos communes, qui maîtrisent leur sol et leurs plans directeurs. Au moment de voter, mobilisons-nous pour les candidats et candidates favorables à la propriété, qui s'engagent pour l'intérêt général et la défense de nos valeurs.

Sommaire

- 2 Lieux historiques de Genève :
Le Victoria Hall
- 8 Élections
communales 2025
- 12 Contre-projet à
l'initiative populaire
- 13 Séminaire
CGI Conseils
- 14 Expertise
fiscale
- 16 Conseil et assistance
juridique
- 18 Abolition de
la valeur locative
- 19 Présence
à Berne
- 20 Jurisprudences
récentes
- 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,
CP 3256, 1211 Genève 3

Rédacteur responsable
Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité
Bénédictte Guillot

Publicité
Valérie Noël
079 628 88 34 / vn@communiquedia

Conception graphique
Alternative communication, Genève

Impression
Atar Roto Presse SA, Genève

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



Le Victoria Hall, une scène culturelle emblématique de Genève

Auteur: Pascal Viscardi – Photos: Magali Girardin

Construite à la toute fin du XIX^e siècle grâce à la générosité d'un riche mécène britannique, cette salle de concert située au 14 de la rue du Général-Dufour est, depuis sa création, principalement dédiée aux œuvres de musique classique et de jazz. Doté d'une acoustique exceptionnelle de réputation mondiale, ce joyau richement décoré, d'une capacité de 1'700 spectateurs, a accueilli les plus grands artistes.

Fleuron des salles de concert genevoises, le Victoria Hall voit le jour sur une parcelle vacante située à l'emplacement des anciens remparts, démolis suite à une loi de 1849 votée par le Grand Conseil. À l'époque, le mécène, rentier et diplomate britannique, Daniel Fitzgerald Packenham Barton, né en 1850 à Édimbourg et établi à Genève depuis ses 16 ans, occupe le poste de consul d'Angleterre. Ce dernier, en plus de posséder une fortune considérable, a deux passions dans la vie: la musique classique et la voile.

Co-fondateur de la société nautique de Genève, Daniel F.P. Barton a l'idée de fonder l'Harmonie nautique en 1883 afin de proposer des intermèdes entre les régates et de développer le goût des Genevois pour la musique classique. Le riche consul britannique se promet alors d'offrir à ce nouvel orchestre une salle digne de ce nom. C'est ainsi que, le 18 octobre 1891, est posée la première pierre de ce qui deviendra le Victoria Hall, baptisé ainsi en hommage à la reine d'Angleterre.



Le temple du quatrième art

Dans les décennies précédant l'inauguration du Victoria Hall, d'autres imposants bâtiments publics à vocation artistique, comme le Conservatoire de musique, le Grand Théâtre et le Musée Rath, ont déjà vu le jour dans un quartier qui abrite aussi les établissements bancaires de la place financière genevoise. Ces édifices témoignent de l'essor culturel et économique de la ville ainsi que d'un certain cosmopolitisme, une tendance contemporaine du XIX^e siècle. Le 28 novembre 1894, l'inauguration du bâtiment vient ajouter une nouvelle pierre au patrimoine culturel genevois. Dix ans après, Daniel F.P. Barton fait don du terrain et de la salle à la municipalité, faisant ainsi du Victoria Hall un bâtiment public, qui allait vivre ses heures de gloire jusqu'à la Seconde Guerre mondiale.

Aujourd'hui, la salle peut se targuer d'avoir accueilli des milliers de concerts donnés par des orchestres symphoniques de réputation mondiale.

Pour la conception de sa salle, le philanthrope britannique a mandaté l'architecte genevois John Camoletti, un ami et collègue franc-maçon. Construit dans le style néo-baroque, le bâtiment, de forme rectangulaire et dont la hauteur dépasse légèrement celle de ses voisins, est plutôt éclectique dans sa conception. La sobriété de ses façades latérales contraste avec la richesse du décor intérieur, abondamment orné de stucs rouge profond, de dorures et de fresques. Quant à la façade principale, elle est organisée de manière tripartite dans un style néo-classique et permet l'entrée du public depuis la rue du Général-Dufour.

N. BRIGHENTI S.A. votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisations - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage



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



Le volume de la salle, simple et fonctionnel, garanti par sa conception une excellente acoustique, notamment pour les instruments à vent. Le Victoria Hall se fait ainsi rapidement une réputation et devient la résidence des orchestres philharmoniques avec, en tête, l'OSR, sous la baguette d'Ernest Ansermet qui y enregistre ses concerts et les diffuse à la radio. Dominant la scène, son orgue monumental, commandé à la manufacture Kuhn, est également célèbre dans toute l'Europe.

Un patrimoine culturel en danger

En 1943, la ville entame une réflexion sur un programme de modernisation, qui ne débouche finalement sur rien de concret. Au début des années 1970, la vétusté de la salle pose des questions de sécurité qui préoccupent sérieusement les magistrats. Les autorités décident donc d'intervenir sur la disposition intérieure des locaux et d'ajouter quatre escaliers de secours sur les deux façades latérales, modifiant ainsi l'aspect du bâtiment, sans toutefois en changer le décor intérieur qui en faisait la réputation.

La sobriété de ses façades latérales contraste avec la richesse du décor intérieur, abondamment orné de stucs rouge profond, de dorures et de fresques.

Le 16 septembre 1984, un incendie d'origine criminelle se déclare sur le podium et ravage intégralement l'intérieur de la salle. Si l'enveloppe du bâtiment est préservée, orgues, stucs et plafonds sont quant à eux réduits à néant. Ce tragique événement fait émerger au grand jour des problématiques longtemps repoussées. Il y a urgence et la salle est alors entièrement rénovée dans le respect du décor d'origine, dont les quelques fragments encore intacts sont restaurés. Quant au plafond, dont les peintures d'Ernest Biéler ont elles aussi été détruites, il est décidé qu'il accueillera désormais une création contemporaine surréaliste commandée au peintre genevois Dominique Appia (1926-2017).

En 1986, le Victoria Hall est définitivement inscrit à l'inventaire des bâtiments dignes de protection, avant d'accueillir un nouveau grand orgue, commandé à la manufacture Van den Heuvel en 1993. Si la sauvegarde patrimoniale du bâtiment paraît désormais acquise, un nouveau projet de modernisation semble inévitable au tournant du XXI^e siècle, notamment en ce qui concerne le fonctionnement de la salle et de ses installations techniques qui pâtissent de la concurrence de salles plus récentes.

Cette fois-ci, le projet est précédé d'une étude architecturale et historique plus poussée, qui permet entre autres d'identifier précisément les lacunes fonctionnelles, acoustiques et thermiques. En 2006, après que les crédits nécessaires ont été votés, le bâtiment est ainsi entièrement rénové en conformité avec les exigences modernes et dans un souci de respect et de valorisation du patrimoine. Du sur-mesure en somme, qui a nécessité huit mois de travaux et coûté 10 millions de francs.

Des corrections thermiques et de ventilation ont permis d'éviter que la salle soit trop froide en hiver et trop suffocante en été, tout en réduisant les déperditions énergétiques et en améliorant les flux d'air. La visibilité des spectateurs a été optimisée tout comme le confort des 125 musiciens, grâce à une scène redressée, agrandie et entièrement mécanisée. Désormais, chaque place offre une vue sur le chef d'orchestre.

La musique symphonique aux premières loges

Le Victoria Hall fait partie des cinq scènes culturelles gérées par la Ville de Genève, avec notamment l'Alhambra, lui aussi entièrement rénové en 2012 selon des exigences similaires. En raison de sa configuration, la salle est principalement dédiée à la musique classique, mais accueille aussi les grands noms de la chanson, du jazz et des musiques du monde. Elle est disponible à la location pour les sociétés de production, les associations et les particuliers.

Concernant la programmation, le Victoria Hall n'a pas de direction artistique particulière, ce qui permet d'offrir une belle variété de styles aux spectateurs. Depuis ses débuts, l'institution a néanmoins développé un partenariat privilégié avec l'Orchestre de la Suisse romande (OSR), un orchestre symphonique de renommée internationale qui occupe un tiers de la saison. Au programme : concerts symphoniques, récitals, musique de chambre, partenariats hors les murs, concerts en famille dès 7 ans et concerts pour les tout petits dès 4 ans. Soyez sûrs d'y retrouver les œuvres des grands compositeurs dont les noms sont inscrits sur la façade principale du bâtiment!

Aujourd'hui, la salle peut se targuer d'avoir accueilli des milliers de concerts donnés par des orchestres symphoniques de réputation mondiale et des artistes internationaux parmi les plus prestigieux, comme Nina Simone, Philippe Glass, Chick Corea ou Lang Lang. Offrant une proximité appréciable entre les musiciens et le public, le Victoria Hall continue de séduire les yeux et les oreilles de ses 1'644 spectateurs, grâce à la magnificence de son décor et à ses qualités acoustiques exceptionnelles. ■



Eve-Anouk Jebejian

Conseillère culturelle de la Ville de Genève pour la musique classique et contemporaine

Au sein du service culturel de la Ville de Genève, qui est une unité du Département de la culture et de la transition numérique, Eve-Anouk Jebejian travaille sur les enjeux stratégiques liés à la politique culturelle dans le domaine de la musique classique et contemporaine. « Ici, au Victoria Hall, nous sommes sur un modèle de gestion directe, c'est-à-dire qu'il fonctionne de la manière la plus démocratique qui soit. Il n'y a pas de direction artistique active au Victoria Hall. Chaque personne qui le souhaite peut potentiellement louer cette salle, ce qui permet une vraie diversité de styles, bien que l'accent soit mis sur la musique classique. Mais cela laisse la possibilité à des organismes non subventionnés de pouvoir y organiser des concerts », nous explique la conseillère culturelle.

À la question des enjeux auxquels elle doit faire face avec ses collègues, elle nous répond : « À Genève se pose actuellement la question des murs pour la musique classique. Il y a beaucoup d'ensembles et d'orchestres professionnels, ainsi qu'une pratique amateur qui va crescendo, ce qui est un très bon signe. Nous recevons énormément de demandes, au point que nous ne pouvons malheureusement pas toujours y répondre favorablement.

Aujourd'hui, nous devons vraiment réfléchir à un écosystème à l'échelle cantonale, qui inclurait plus de lieux pour la musique classique. »

À Genève se pose actuellement la question des murs pour la musique classique.

Eve-Anouk Jebejian

Eve-Anouk Jebejian évoque également les enjeux liés à l'accès à la musique classique : « Non seulement les lieux sont insuffisants, comme je l'ai souligné, mais nous réfléchissons aussi au fait de rendre l'expérience du concert classique plus accessible, en déconstruisant certains a priori autour de cet art. Pour certaines personnes, le Victoria Hall, avec son décor somptueux, peut sembler trop élitiste. Notre rôle est d'essayer de faire tomber ces barrières, en proposant par exemple des formats pour la jeunesse, une politique tarifaire plus accessible, ainsi que de nouveaux partenariats inédits. » ■



David Ripoll

Historien de l'art et adjoint scientifique à la Conservation du patrimoine

David Ripoll travaille pour l'administration cantonale et municipale, au sein des deux offices en charge du patrimoine. Le Genevois nous explique que dans le cadre de ses fonctions, il a réalisé un ouvrage sur la ceinture Fazyste (1850-1914), ou l'agrandissement de Genève autour de son noyau historique. Il nous parle de la genèse de l'édifice : « Dans le cadre de mes recherches, j'ai étudié un certain nombre de bâtiments publics, comme le Victoria Hall et le Grand Théâtre. Dans le quartier qui nous intéresse – le quartier des banques –, des parcelles sont successivement mises en vente à partir des années 1870. À la fin du XIX^e siècle, il n'en reste à peu près qu'une seule, qui est vendue aux enchères à un particulier qui veut y construire une salle de concert ».

Le Victoria Hall affiche véritablement sa fonction et son statut de bâtiment public, avec sa hauteur particulière, et son architecture monumentale.

David Ripoll

« Grâce à la générosité de Barton, dont l'origine de la fortune est peu connue, le Victoria Hall vient parachever le développement du quartier », poursuit David Ripoll. « Bâtiment public d'origine privée, il se situe dans la lignée des grands bâtiments culturels qui ont été construits grâce à des philanthropes, notamment autour de la Place Neuve ». Concernant les spécificités de l'édifice, il précise : « Le Victoria Hall affiche véritablement sa fonction et son statut de bâtiment public, avec sa hauteur particulière et

son architecture monumentale. Volume rectangulaire et très peu percé – ses façades latérales sont opaques –, il a un caractère introverti, mais qui n'est pas du tout anormal pour une salle de concert ». Quant aux matériaux, l'historien de l'art souligne l'importance du soubassement en roche, d'une robustesse particulièrement expressive. Tout aussi remarquables sont les éléments de décor comme la corniche ou les colonnes, concentrées sur la façade principale du bâtiment.

David Ripoll rappelle également le côté innovant de cette salle de spectacle, qui fut l'une des premières à recevoir l'éclairage électrique. « Le chauffage et la ventilation permirent également d'avoir un confort au-dessus de la norme de l'époque », précise-t-il, avant d'ajouter : « Il y a un troisième élément unanimement salué dès les débuts de l'exploitation de la salle, c'est son acoustique. Ces qualités se sont prolongées tout au long du XX^e siècle, bien que, avec les progrès de la technologie et l'obsolescence d'un certain nombre d'équipements, le bâtiment ait passablement changé au fil du temps. En ce qui concerne la salle en revanche, elle est quasiment restée dans son état d'origine, avec ses spécificités, très décoratives et monumentales ».

David Ripoll revient ensuite sur l'événement majeur qui a détruit l'intérieur du bâtiment en 1984 : « Dans ce genre de cas, il y a deux options d'intervention, soit on débarrasse tout ce qui est abîmé et on le remplace par quelque chose de moderne, soit, au contraire, on reconstitue ce que l'on peut reproduire pour revenir à une sorte d'état d'origine du bâtiment. C'est la seconde option qui a été choisie, à l'exception du plafond dont la fresque, trop abîmée, a été remplacée par la peinture de Dominique Appia ».

¹ David Ripoll, Genève, la ceinture Fazyste (1850-1914), Berne, Société d'histoire de l'art en Suisse, 2024



Joaquim Gomes

Régisseur principal

Joaquim Gomes travaille avec une équipe de 18 personnes sous sa responsabilité, précisant que: «pour chaque concert ou manifestation, il y a une moyenne de 23 à 26 personnes qui sont présentes dans la salle, entre les ouvreuses, les contrôleurs, le personnel de vestiaire, la sécurité, les huissiers et les régisseurs plateau». Lui qui a commencé en bas de l'échelle, en tant que contrôleur, a petit à petit gravi les échelons, avant de se retrouver régisseur en 2001.

«Je m'occupe vraiment de tout ce qui se passe à l'intérieur du bâtiment, du premier contact avec l'organisateur, de ses besoins et de la signature du contrat. Et puis il y a la manifestation, pour laquelle je gère toute la partie technique: l'accueil, le son, la lumière, la logistique», nous explique-t-il.

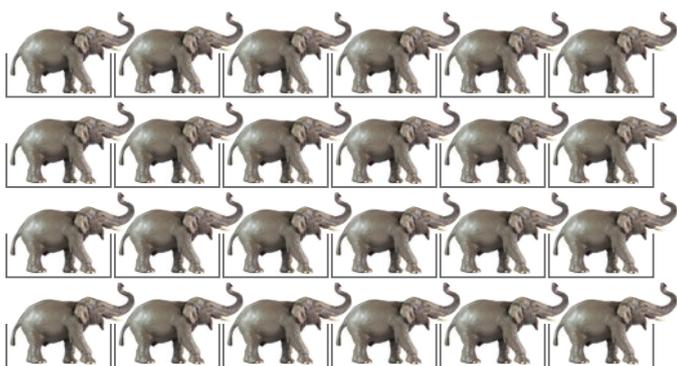
Il nous parle également des défis qu'il a rencontrés en vingt-trois ans de métier: «Ici, nous sommes dans une salle dédiée à la musique classique. Lorsqu'il y a, disons, de la variété, c'est un peu plus complexe à gérer au niveau de la sonorisation. Cela ne sonne pas forcément de manière optimale, à cause de la forte réverbération, et nous devons gérer ça tant bien que mal avec les techniciens des artistes. Mais, les travaux de rénovation de 2006 nous ont facilité la tâche».

Mais globalement, ça reste très varié au niveau artistique, et on ne s'ennuie jamais.

Joaquim Gomes

Pour terminer, Joaquim Gomes nous explique: «Aujourd'hui, nous recevons énormément de demandes, car d'autres lieux dédiés à la variété, comme l'Arena ou le Théâtre du Léman, sont souvent déjà complets très à l'avance. Nous essayons donc de nous concentrer sur les types de manifestations les plus adaptés pour le Victoria Hall. Mais globalement, ça reste très varié au niveau artistique, et on ne s'ennuie jamais.» ■

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

Élections communales 2025

Il tient à cœur de notre association de soutenir les candidatures des personnes membres de son comité, des comités de ses sections et de ses commissions permanentes à l'occasion des prochaines élections municipales qui auront lieu le 23 mars 2025 et le 15 avril 2025. C'est dans ce contexte que nous vous proposons d'apporter votre suffrage à 5 candidats qui œuvrent, au quotidien, à la défense de la propriété individuelle.

Les enjeux sont importants puisqu'en dehors de particularismes propres à chaque commune, il n'en demeure pas moins que la place de la propriété foncière doit rester centrale dans la mise en œuvre d'une politique locale.

Ainsi, il est essentiel de garantir la protection de la propriété mais également de s'opposer à la tendance croissante de l'étatisation du sol. La tendance de certaines communes de faire un usage systématique du droit de préemption est intolérable car elle mène à l'expropriation des privés.

Nous souhaitons que les élus municipaux jouent un rôle déterminant d'acteurs dans un développement de l'aménagement du territoire de leur commune.

Cette volonté de se substituer aux privés est dangereuse et inacceptable. Au contraire, nous souhaitons que les élus municipaux jouent un rôle déterminant d'acteurs dans un développement de l'aménagement du territoire de leur commune afin de mettre en place les conditions-cadres susceptibles de répondre aux besoins en logements de la population et aux besoins en surfaces d'activités de l'économie genevoise.

Karl-Anton BAUMANN

Bernex



Membre du Comité de la Section des propriétaires de villa (SPV)

Année de naissance

1992

Profession

Architecte associé

Candidat au Conseil municipal

**PLR Les Libéraux-Radicaux Bernex
Liste n°6**

Candidat au Conseil administratif

**PLR Les Libéraux-Radicaux Bernex
Liste n°7**

Quelques mots sur la propriété

Architecte de profession, je m'engage à accompagner la réalisation du nouveau quartier de Vailly pour en faire un exemple tant sur le plan architectural que social et environnemental. Je défends une urbanisation équilibrée, où le développement se fait en adéquation avec nos finances communales. Mes priorités incluent également des infrastructures scolaires adaptées, une sécurité renforcée, des finances stables et une qualité de vie préservée pour tous les habitants de Bernex.

**Gary
BENNAIM**
Ville de Genève



**Membre du Comité
de la CGI**

Année de naissance
1970

Profession
Expert immobilier EPFL

Candidat au Conseil municipal
PLR Ville de Genève
Liste n°7

Quelques mots sur la propriété

L'aménagement de la Ville de Genève est certes un défi pour répondre à l'attente des habitants (verdure, activités, commerce, modes de transport), mais il est stupéfiant de constater que la classe moyenne ne trouve pas de logements répondant à ses attentes, alors qu'elle souhaite devenir propriétaire. Pour cette partie de la population, il est indispensable de remédier à cette problématique récurrente.

**Edouard
CUENDET**
Cologne



**Membre du Comité du Groupement
des propriétaires d'appartement (GPA)**

Année de naissance
1967

Profession
Directeur d'une fondation

Candidat au Conseil municipal
PLR Cologne
Liste n°3

Candidat au Conseil administratif
PLR Cologne
Liste n°2

Quelques mots sur la propriété

Si je suis élu au Conseil administratif, la défense et la promotion de la propriété privée seront au cœur de mes priorités. Il faut favoriser la PPE dans les quartiers densément bâtis et la propriété individuelle dans la zone villa. Le Plan directeur communal doit permettre un développement harmonieux, préservant l'équilibre entre un environnement exceptionnel et un accroissement de la population.

Christo IVANOV

Ville de Genève



Membre de la Commission
législative de la CGI

Année de naissance

1959

Profession

Chef d'entreprise dans le domaine
du bâtiment (second œuvre)

Candidat au Conseil municipal

UDC Ville de Genève
Liste n° 3

Quelques mots sur la propriété

Je suis pour :

- faciliter l'accès de la classe moyenne à la propriété de son logement
- la surélévation des immeubles où cela est possible en ville de Genève
- la construction raisonnée de logements qualitatifs dans le canton et en ville de Genève. Il s'agit de ne pas uniquement se cantonner à la zone villa mais de revoir également les anciens plans de quartiers pour en améliorer la qualité.

Construisons ensemble notre Genève,
c'est mon combat!

Ivan SIERRO

Bernex



Membre du Comité de la Section
des propriétaires de villa (SPV)

Année de naissance

1960

Profession

Expert-comptable

Candidat au Conseil municipal

PLR Les Libéraux-Radicaux Bernex
Liste n° 6

Quelques mots sur la propriété

Marié et père de deux grands enfants, je suis engagé au conseil municipal de Bernex depuis 2009. Je me présente à l'élection de 2025 pour maintenir des finances saines et accompagner les projets initiés depuis 10 ans, notamment pour accueillir le projet dynamique et durable de Vailly-Sud, un projet innovant faisant la part belle à la mobilité douce et aux vélos, accompagné de la ligne de tram 14 et d'un P+R enterré. Je m'engage à maintenir la qualité de vie et développer le bien-vivre ensemble.

À l'assaut du Conseil administratif de la Ville de Genève!

Les membres de notre Comité ont considéré que l'élection au Conseil administratif de la Ville de Genève recèle des enjeux qui méritent, au regard de leurs convictions personnelles et de leurs programmes, que 2 candidates soient soutenues. Il s'agit de Mme Marie Barbey-Chappuis (le Centre) et de Mme Natacha Buffet-Desfayes (PLR).

En effet, outre l'importante question de limiter les velléités de la Ville de Genève de faire application du droit de préemption, il s'agit de manière générale de faire respecter le droit de la propriété foncière et d'obtenir les conditions permettant une revitalisation urbaine indispensable à l'accroissement du bien-être de la population. Nous savons que ces deux candidates ont toutes les qualités pour contribuer à porter cet ambitieux projet, raison pour laquelle, nous vous appelons à leur donner votre suffrage.

Marie BARBEY-CHAPPUIS

Ville de Genève



Année de naissance

1981

Profession

Conseillère administrative de la Ville de Genève

Candidate au Conseil municipal

Le Centre – Les Vert'libéraux
Liste n°2

Candidate au Conseil administratif

Le Centre – Les Vert'libéraux
Liste n°5

Quelques mots sur la propriété

L'accession à la propriété, en particulier pour la classe moyenne, doit être encouragée. Il faut favoriser la construction de logements en loyers libres et en PPE, et chercher de nouveaux potentiels à travers les surélévations ou la réaffectation de surfaces de bureaux. La Ville de Genève ne doit pas se substituer aux privés en faisant un usage abusif du droit de préemption. Elle doit veiller, dans tous les projets d'aménagement, à concilier densité et qualité urbaine.

Natacha BUFFET-DESFAYES

Ville de Genève



Année de naissance

1982

Profession

Enseignante (de français et d'allemand)

Candidate au Conseil municipal

PLR Ville de Genève
Liste n°7

Candidate au Conseil administratif

PLR Ville de Genève
Liste n°4

Quelques mots sur la propriété

Je m'engage pour une Ville de Genève qui s'affirme comme une véritable ville-centre attractive, tant pour ses habitants que pour ses commerçants et ses touristes. Je soutiens l'impérative nécessité de revitaliser et de moderniser la ville par le développement qualitatif et la rénovation des bâtiments et par la création et l'extension d'espaces publics. Autant d'éléments sur lesquels la Ville a pris beaucoup de retard!



Christophe Aumeunier

Contre-projet à l'initiative qui souhaite imposer la pose de panneaux solaires

Le Grand Conseil genevois a récemment adopté un contre-projet à l'initiative populaire « Pour une transition rapide vers le solaire à Genève », lancée par les Vert'libéraux en 2022. Alors que l'initiative originale prévoyait une obligation généralisée d'installer des panneaux solaires sur tous les bâtiments adaptés d'ici 2035, le contre-projet se veut plus nuancé et pragmatique. Il respecte le patrimoine bâti.

Le contre-projet (L 13397) à l'initiative 191 « Pour une transition rapide vers le solaire à Genève » représente une avancée significative dans la politique énergétique du canton. Adopté par le Grand Conseil le 12 décembre 2024, il vise à accélérer le déploiement de panneaux solaires sur les surfaces adaptées des immeubles en tenant compte des spécificités et des enjeux patrimoniaux.

Il s'agit d'une approche plus nuancée et pragmatique que celle de l'initiative qui prévoit une obligation pure et simple de pose de panneaux solaires sur les toitures et façades bien adaptées de tout immeuble genevois d'ici le 31 décembre 2034.

Afin d'assurer les objectifs de l'installation de panneaux solaires en nombre, le contre-projet met l'accent, prioritairement et dans un premier temps, sur l'équipement des toitures adaptées des grands consommateurs d'ici 2030. En outre, les rénovations de toitures, les rénovations importantes et constructions nouvelles font, elles, l'objet d'une obligation de pose de panneaux sur leurs surfaces appropriées.

Le contre-projet (L 13397) à l'initiative 191 « Pour une transition rapide vers le solaire à Genève » représente une avancée significative dans la politique énergétique du canton.

La nature de ces panneaux solaires dépend des besoins en eau chaude sanitaire et de l'alimentation principale en chaleur de l'immeuble. Ainsi, il est essentiel de maintenir le choix du propriétaire d'opter pour une source de chaleur qui nécessiterait la pose de panneaux thermiques telle que, par exemple, une pompe à chaleur couplée à des sondes géothermique de faible profondeur.

Le contre-projet s'attache également à simplifier les procédures. La règle procédurale générale pour l'installation de panneaux solaires serait une simple lettre d'annonce de travaux au département, tandis que seuls les immeubles avec un caractère patrimonial feraient exception.

Enfin, des incitations financières ont été souhaitées par le Grand Conseil en faveur des propriétaires qui équipent leurs immeubles. Cela inclut des subventions, des déductions fiscales et, selon certaines conditions, des cautionnements de l'Etat.

Ainsi le contre-projet (L 13397) représente une approche équilibrée et pragmatique qui assure l'atteinte des objectifs d'une installation massive de panneaux solaires, au contraire de l'initiative qui a un caractère trop général pouvait générer des résistances et des blocages, notamment pour des raisons de proportionnalité et de protection du patrimoine.

Les initiants n'ayant pas retiré leur initiative, le peuple votera sur cette question en 2025. Nous soutiendrons alors le contre-projet. ■

Un séminaire de CGI Conseils dédié aux réseaux thermiques structurants



Christophe Aumeunier

Le 13 mars 2025, CGI Conseils organise, de concert avec les directions de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et les SIG, un séminaire sur la mise en œuvre des réseaux thermiques structurants (RTS).

Le Conseil d'Etat a décidé, lors de sa séance du 18 décembre 2024, de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025, de la loi constitutionnelle modifiant la Constitution de la République et canton de Genève (Cst-GE) (Développement des réseaux thermiques structurants) et de la loi modifiant la loi sur l'énergie (LEn), datant toutes deux du 3 septembre 2021.

La loi constitutionnelle, largement acceptée par le peuple, confie – sous forme de monopole – la mission de déploiement et d'exploitation des réseaux thermiques structurants (RTS) aux Services industriels de Genève (SIG). Pour rappel, les RTS permettent de chauffer et de refroidir les bâtiments via un vaste réseau de canalisations souterraines qui transportent de l'eau chaude ou froide produite à partir de sources renouvelables et locales: la géothermie, la chaleur des stations d'épuration, la biomasse ou encore l'eau du lac.

L'objectif est ambitieux: d'ici 2030, les RTS devraient alimenter environ 1'700 bâtiments fournissant 1'150 GWh/an de chaleur et 150 GWh/an de froid, avec un taux d'énergie non fossile de 80%. À l'horizon 2050, le Plan directeur de l'énergie prévoit de couvrir plus de 50% de la demande thermique du canton, soit environ 7'000 bâtiments. Les cartes permettant d'identifier les immeubles concernés sont accessibles depuis janvier 2025 sur le site Internet du Système d'information du territoire genevois (SITG):

https://map.sitg.ge.ch/app/?portalresources=OCEN_RTS_2030_2040_2050

La carte est également disponible en pdf:

<https://www.ge.ch/document/22488/annexe/21>

La mise en œuvre de ce projet s'accompagne d'un cadre réglementaire précis. **Depuis le 1^{er} janvier 2025**, l'OCEN peut imposer le raccordement aux RTS dans le cadre d'une autorisation de construire ou lors du changement d'installation de production thermique, pour les bâtiments situés dans les zones d'influence des réseaux.

Un important besoin d'information existant sur le sujet, nous organisons un séminaire dédié aux modalités et obligations de raccordement des immeubles avec le programme suivant:

- 1 Introduction
- 2 Présentation du cadre légal
Avec notamment l'obligation de contracter et la gestion du transitoire
- 3 Présentation de la planification des réseaux
La présentation des cartes et des délais
- 4 L'OCEN et les SIG à vos côtés à chaque étape du processus
Les ressources sur lesquelles s'appuyer
- 5 Cas pratiques
Des exemples concrets et les processus de A à Z
- 6 Synthèse ■

Les inscriptions sont ouvertes sur le site Internet de CGI Conseils
www.cgiconsils.ch/formations



www.fulliquet.ch

Clôtures, portails, automatisation, jardins

P. FULLIQUET SA

📍 9, route de Cartigny - 1236 CARTIGNY / GENEVE

☎ 022 792 59 11 ✉ pfulliquetsa@hotmail.com

CGI Conseils aide les propriétaires pour toutes les questions fiscales liées à l'immobilier

Grégory Tesnier

Dans le labyrinthe de la fiscalité immobilière, CGI Conseils se pose en guide expert. Deux fiscalistes décodent les subtilités fiscales pour les propriétaires genevois. De la déclaration annuelle à la planification stratégique, leur mission : vous simplifier la vie tout en optimisant votre situation fiscale. Plongée dans un service sur mesure qui vous fera gagner du temps et de l'argent.

Titulaire d'un master en hautes études commerciales (HEC) et d'un diplôme de l'Institut d'étude immobilière de Genève (IEI), Gregory Boria met depuis 17 ans son expertise fiscale au service des membres CGI. Il est depuis un an secondé par Sarah Chevalier qui a suivi une formation juridique poussée en droit fiscal (LL.M. Tax de l'Université de Genève) et bénéficie d'une expérience variée au sein d'études et de diverses fiduciaires.

Ils soulignent tous les deux l'importance, dans leur travail quotidien, des dialogues engagés avec les propriétaires,

que ce soit lors de conversations téléphoniques ou au cours de rendez-vous : « L'écoute des besoins et des demandes des propriétaires est essentielle pour nous. Nous clarifions avec eux les problématiques fiscales les plus difficiles à traiter ou les plus dommageables, ce qui nous permet de les remonter à nos partenaires politiques qui se chargeront de proposer des modifications législatives ». Car la force de CGI Conseils est aussi là : porter la voix des propriétaires dans le débat public pour obtenir des avancées pour les contribuables, qu'ils soient déjà propriétaires ou propriétaires en devenir.

Les actualités fiscales applicables à la déclaration fiscale 2024

Quels sont d'ailleurs, pour les propriétaires genevois, les points d'actualité fiscale auxquels il faut être particulièrement attentif en 2025 ?

À partir de janvier 2025, la déduction forfaitaire pour l'impôt cantonal et communal concernant les biens immobiliers détenus par des particuliers augmente, passant de 20% à 25% pour les bâtiments âgés de plus de 10 ans, et de 10% à 15% pour ceux de moins de 10 ans. Cette déduction forfaitaire constitue une alternative à la déclaration des charges réelles, que la CGI recommande toujours d'examiner afin de déterminer laquelle des deux options est la plus avantageuse pour chaque propriétaire, selon la situation.

L'année 2025 sera aussi celle de la baisse de l'impôt cantonal et communal (ICC) sur le revenu. Cette réforme qui a été acceptée par le peuple le 24 novembre dernier propose une réduction d'impôts allant de 11,3% pour les revenus modestes à 5,4% pour les plus élevés. « Malgré tout, de manière globale et même si cela dépend du type de contribuable, Genève demeure le canton le plus taxé de Suisse », souligne Gregory Boria.

L'actualité fiscale applicable à la déclaration fiscale 2025

« L'événement cantonal le plus important est lié à la Loi sur l'estimation fiscale de certains immeubles (LEFI). Elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier et instaure quatre mesures majeures pour les propriétaires de villas et d'appartements :

- 1 une majoration initiale de 12% de la valeur fiscale des immeubles acquis avant le 31 décembre 2014 (dès l'exercice fiscal 2026, les valeurs fiscales de ces types d'objets seront indexées annuellement



Sarah Chevalier et Gregory Boria

L'écoute des besoins et des demandes des propriétaires est essentielle pour nous. Nous clarifions avec eux les problématiques fiscales les plus difficiles à traiter ou les plus dommageables.

en fonction de l'indice genevois à la consommation, plafonné à 1% maximum);

- ② une réduction de l'impôt immobilier complémentaire pour les résidences principales à 0,2‰;
- ③ une baisse de 15% du taux d'imposition sur la fortune;
- ④ une augmentation à 2% de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IBGI) pour les biens détenus depuis plus de 25 ans.»

Rappelons que, bien que ces modifications soient entrées en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2025, elles concernent la déclaration fiscale 2025, et non celle que le contribuable devra effectuer en 2025 qui, elle, se rapporte à la période fiscale 2024.

En matière immobilière, il faut, si possible tout au long de l'année, soigneusement récolter les pièces fiscales liées aux frais d'entretien des bâtiments.

Remplir sa déclaration fiscale sans stress

Le début d'année correspond en effet au moment où les propriétaires, comme les autres contribuables, doivent remplir leur déclaration fiscale. Comment réussir cet exercice sans stress? «En matière immobilière, il faut, si possible tout au long de l'année, soigneusement récol-

ter les pièces fiscales liées aux frais d'entretien des bâtiments. Nous accompagnons bien sûr de façon personnalisée les propriétaires qui le souhaitent, mais CGI Conseils met également à disposition de ses membres une check-list qui se veut un outil pratique, simple et concis. Cette check-list présente de manière détaillée les possibilités pour le contribuable de porter en déduction les frais immobiliers», rappelle Sarah Chevalier.

L'art de planifier la meilleure stratégie fiscale

En plus de ces conseils liés à la déclaration fiscale annuelle, Gregory Boria et Sarah Chevalier insistent sur l'aide qu'ils sont en mesure d'apporter en matière de planification fiscale. «Pour les propriétaires actuels comme pour les futurs acquéreurs de biens immobiliers, nous proposons un soutien poussé en matière de stratégie fiscale à mettre en place immédiatement ou sur plusieurs années. Lors de notre permanence téléphonique, les questions auxquelles nous répondons sont légion: faut-il sortir un 3^e pilier en capital ou financer son bien immobilier par une hypothèque? est-il nécessaire de fournir une expertise d'une villa lors d'une succession? est-ce que ce type de frais est déductible ou non? dans le cadre de l'IBGI, quel est le taux applicable à la transaction? puis-je être mis au bénéfice du emploi?»

CGI Conseils assiste aussi les propriétaires pour remplir leur déclaration fiscale, compléter le questionnaire de valeur locative ou contrôler les bordereaux de taxation émis par l'Administration fiscale et, si nécessaire, faire réclamation. ■

① BESOIN D'AIDE EN MATIÈRE FISCALE? LA CGI ORGANISE DEUX SÉANCES D'INFORMATION EN MARS 2025

Les 3 et 24 mars 2025, la CGI organise deux séances d'information fiscale. Le but? Aider les propriétaires à compléter leur déclaration fiscale en donnant toutes les instructions et la documentation nécessaires à cet exercice. Il s'agira aussi de rappeler aux participantes et participants toutes les déductions admises par l'Administration fiscale cantonale, notamment les déductions en lien avec les frais d'entretien et les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Pour plus d'informations
et pour s'inscrire
www.cgionline.ch/agenda



② DES TARIFS PRÉFÉRENTIELS POUR LES MEMBRES

Gregory Boria et Sarah Chevalier, les deux experts fiscalistes de CGI Conseils, reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés et en lien avec des problématiques immobilières complexes. Ces prestations s'effectuent au tarif horaire préférentiel de 160 francs (hors taxes) pour les membres de la CGI et de 190 francs (HT) pour les non-membres.

③ N'HÉSITEZ PAS À NOUS TÉLÉPHONER!

Les fiscalistes de CGI Conseils sont à l'écoute des propriétaires membres de la CGI, gratuitement, pour répondre par téléphone à leurs questions les plus simples. Les appels sont possibles du lundi au vendredi, de 8h30 à 11h30, au 022 715 02 10.

Deux juristes, titulaires du brevet d'avocat, pour faire valoir vos droits et défendre vos intérêts

Grégory Tesnier

Que vous soyez propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, il vous est possible de bénéficier de conseils juridiques des juristes CGI Conseils. Avis de droit, médiation, conseils sur des problématiques liées à la location, à la copropriété, à la construction: Géraldine Schmidt et Elena Boluda vous expliquent comment elles vous accompagnent.

Quels types de situations juridiques complexes pouvez-vous concrètement aider à résoudre ?

Nous traitons des problématiques très diverses. Toutefois, les propriétaires qui nous consultent le font le plus souvent pour des sujets qui ont trait au droit du bail, au droit foncier, au droit de la propriété par étages (PPE) ou au droit de la construction.

Des illustrations plus précises ?

Nous soutenons les propriétaires lors d'une procédure pour non-paiement du loyer par un locataire, par exemple. Nous aidons également les propriétaires à y voir plus clair en cas de différends liés à la conclusion ou à la résiliation d'un bail. Autre point : à l'instar d'un cabinet d'avocats, mais avec notre expertise immobilière unique, nous représentons aussi nos clients devant le Tribunal des baux et loyers, devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice ainsi que devant les juridictions administratives, soit le Tribunal administratif de première instance ainsi que la Chambre administrative de la Cour de Justice.

Vous rédigez également, sur demande, des avis de droit...

Oui, nous pouvons par exemple être mandatées par un propriétaire pour étudier dans le détail la distinction entre parties communes et parties exclusives dans le cadre de la prise en charge des frais relatifs à des travaux dans une PPE.

Les propriétaires qui nous consultent le font le plus souvent pour des sujets qui ont trait au droit du bail, au droit foncier, au droit de la propriété par étages (PPE) ou au droit de la construction.

Et en matière de droit foncier et de droit de la construction ?

Nous agissons au service des propriétaires lors de diverses procédures judiciaires. Nous les assistons ainsi lors d'un recours devant le Tribunal administratif cantonal à la suite du refus d'une autorisation de construire. En matière d'aménagement du territoire, nous représentons les intérêts des propriétaires dans les procédures visant le déclassement de la zone villa.

① À VOTRE ÉCOUTE ET À VOTRE SERVICE !

Si vous êtes membres de la CGI, les juristes spécialistes de CGI Conseils sont à votre écoute gratuitement pour toutes vos questions dans le domaine immobilier. Rendez-vous du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30 au 022 715 02 10. Des documents et des publications à destination des propriétaires – pour les soutenir dans leurs démarches administratives et juridiques – sont également disponibles sur le site internet de CGI Conseils.



Géraldine Schmidt et Elena Boluda

On nous demande par exemple souvent de spécifier, en droit du bail, la différence entre une résiliation ordinaire et une résiliation anticipée. Des conseils précis liés à la fixation des loyers correspondent aussi à des requêtes fréquentes.

Participez-vous aussi à des médiations ou des arbitrages selon les demandes qui vous sont soumises ?

CGI Conseils est en effet le greffe permanent de la conciliation et du Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER pour la Suisse romande. Cette instance privée tranche les différends en matière immobilière pour plusieurs types de situations liées, entre autres, aux contrats de bail, d'entreprise, de courtage, de gérance ou au droit de la construction, pour autant qu'une clause d'arbitrage y soit prévue. Ce mode de résolution des conflits – où l'on choisit de concert les arbitres – se place hors des juridictions ordinaires. Il permet une procédure simple, rapide et financièrement avantageuse.

Quels sont les conseils juridiques les plus demandés par les membres de la CGI et comment ces besoins sont-ils traités par CGI Conseils ?

On nous demande par exemple souvent de spécifier, en droit du bail, la différence entre une résiliation ordinaire et une résiliation anticipée. Des conseils précis liés à la fixation des loyers correspondent aussi à des requêtes

fréquentes. Toujours dans le domaine du droit du bail, nous sommes régulièrement consultées pour relire les contrats et émettre des recommandations.

Quels conseils juridiques pratiques pouvez-vous offrir aux membres pour éviter d'éventuels litiges ?

Il faut avant tout nous appeler en cas de doutes ! Tout doit être fait dans les règles. Il faut éviter qu'une situation demeure floue et potentiellement problématique. Nous assurons une permanence téléphonique pour les membres de la CGI tous les matins de 8h30 à 11h30 et nous recevons volontiers les propriétaires pour discuter avec eux de leurs difficultés. Une adresse de contact est également disponible sur le site internet de CGI Conseils. ■

② DES TARIFS PRÉFÉRENTIELS POUR LES MEMBRES

En plus de leur service d'écoute et de soutien offert lors des permanences téléphoniques matinales, les expertes juridiques de CGI Conseils, titulaires du brevet d'avocat, reçoivent sur rendez-vous pour un suivi plus personnalisé de chaque dossier. Ces prestations s'effectuent au tarif horaire préférentiel de 250 francs (hors taxes) pour les membres de la CGI et de 350 francs (HT) pour les non-membres.

③ N'HÉSITEZ PAS À SUIVRE UN DES SÉMINAIRES JURIDIQUES DE CGI CONSEILS !

Plusieurs cours et séminaires juridiques sont proposés durant l'année par CGI Conseils. Au programme ? Les « Rendez-vous de la jurisprudence » ou des modules de formation accessibles à tout un chacun, qui se focalisent sur la procédure d'état des lieux, les particularités du contrat de bail ou celles de la propriété par étages.

Plus d'informations disponibles sur le site de CGI Conseils
www.cgiconsils.ch/formations



Abolition de la valeur locative : un résultat insatisfaisant



Christophe Aumeunier

Après sept ans de débats intenses, les Chambres fédérales ont adopté en fin d'année un projet de loi visant à abolir la valeur locative. Cette décision, qui pourrait s'apparenter à une victoire pour les propriétaires, s'accompagne cependant de changements significatifs qui suscitent de nombreuses inquiétudes.



Le 20 décembre 2024, les Chambres fédérales ont fini par adopter le changement du système d'imposition de la propriété du logement issu d'une initiative parlementaire de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats déposée le 2 février 2017. Le résultat obtenu est insatisfaisant car, s'il supprime la valeur locative, il supprime aussi les déductibilités des intérêts hypothécaires et celles liées aux travaux d'entretien. Un référendum obligatoire étant prévu, notre association prendra certainement position à l'encontre de ce texte dans le cadre de la votation populaire à venir.

À maintes reprises, nous avons affirmé que les déductibilités des intérêts hypothécaires et celles liées aux travaux d'entretien et énergétiques seraient – après suppression de la valeur locative – indispensables à un allègement de la fiscalité et à la concrétisation de l'incitation constitutionnelle à la propriété du logement. En outre, le maintien en bon état d'entretien du parc immobilier et la réalisation de la transition énergétique nécessitent, évidemment, la déductibilité des travaux réalisés par le propriétaire de son logement.

Le texte final prévoit les adaptations suivantes :

- **Suppression de la valeur locative** **OUI**
- **Déductibilité des frais d'entretien** **NON**
- **Déductibilité des mesures d'économie d'énergie** **NON**
- **Déductibilité des travaux de restauration monuments historiques** **OUI**
- **Déductibilité des intérêts passifs liés au logement du propriétaire** **NON**

Bien qu'étant censé concerner uniquement la propriété du logement, ce texte déborde de ce cadre puisque la non-déductibilité des intérêts passifs, issus de prêts ne concerne pas uniquement les intérêts hypothécaires mais tous les intérêts passifs, à l'exception de ceux concernant des logements loués. Ainsi, et par exemple, les intérêts de prêts bancaires, de crédits à la consommation ou de prêts entre particuliers ne seraient plus déductibles !

Les 7 ans de travaux parlementaires ont mené les Chambres à imaginer la création d'un nouvel impôt. Il s'agissait de préserver les finances des cantons comprenant beaucoup de résidences secondaires et de créer un impôt foncier sur les résidences secondaires. Cela a été possible en imaginant un changement constitutionnel.

Parce que ces deux objets (1) le changement du système d'imposition de la propriété du logement et (2) la perception d'un impôt immobilier spécial (résidences secondaires) sont liés et que ce dernier nécessite une modification constitutionnelle, une votation populaire aura lieu dans le courant de l'année 2025. Parce que ces textes ont de larges impacts sur la population et non seulement sur les propriétaires, ils pourraient être refusés si nous nous mobilisons en ce sens. ■

Prise de position sur la modification du droit de la PPE



Géraldine Schmidt



La Chambre genevoise immobilière, en tant qu'association d'importance cantonale défendant les intérêts des propriétaires immobiliers genevois, a pris position suite à l'ouverture de la procédure de consultation relative à la modification du Code civil (propriété par étages). En effet, un grand nombre de nos membres sont potentiellement touchés par le projet mis en consultation.

Pour rappel, la propriété par étages consiste à acquérir le droit exclusif d'utiliser certaines parties d'un bâtiment et de les aménager selon ses goûts. Le bâtiment contient également des parties communes dont les frais y relatifs sont partagés entre les copropriétaires (liés par exemple au chauffage, à la cage d'escalier, à la buanderie).

Dans le cadre des modifications envisagées, il est par exemple prévu de réglementer les droits d'usage particuliers sur les parties communes (sur une place de parking ou sur un jardin), ce qui permettra à la communauté des copropriétaires de constituer et modifier simplement de tels droits. Une autre modification a trait à la vente de propriété par étages sur plan, ce qui est fréquent en pratique à Genève. En réglementant cet aspect, les droits des copropriétaires seront renforcés.

Il arrive également que des propriétés par étages ne puissent pas effectuer les travaux de rénovation et d'entretien nécessaires faute de liquidités et/ou de fonds de rénovation. La modification du droit de la propriété par étages donnerait ainsi la possibilité à un copropriétaire de saisir le juge pour qu'il ordonne la création d'un fonds de rénovation à des conditions bien définies. Il n'y a ainsi pas d'obligation automatique quant à la création d'un fonds de rénovation.

Ces exemples nous semblent protéger les propriétaires d'étages, raison pour laquelle la Chambre genevoise immobilière s'est prononcée en leur faveur.

En revanche, certaines autres modifications vont trop loin. C'est le cas par exemple de l'article qui prévoit que la communauté peut exiger de chaque copropriétaire l'inscription d'une hypothèque légale pour un montant correspondant au maximum à trois contributions annuelles, alors même que le propriétaire concerné n'est pas en retard dans le paiement de ses contributions. Cette modification va trop loin et risque d'engendrer de nombreux litiges entre la communauté et les copropriétaires. La Chambre genevoise immobilière s'est donc opposée à cet article en proposant un amendement.

La Chambre genevoise immobilière soutient donc, pour l'essentiel, les modifications apportées au droit de la PPE. Il convient cependant de revoir la rédaction de certains articles pour éviter des litiges inutiles entre les propriétés par étages. ■

Consulter en ligne la prise de position complète
www.cgionline.ch/actualites



Jurisprudences récentes



Géraldine Schmidt

Un accord quant à une indemnité interdit-il au bailleur de résilier le bail dans les trois ans qui suivent ?

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 29 octobre 2024 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_473/2024), un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux exploités en tant que salon de coiffure et de beauté est conclu à compter du 16 novembre 2017, avec pour première échéance le 31 mars 2023. Le loyer mensuel était de CHF 1'300.-. Des travaux de rénovation de l'immeuble ont commencé en 2019. Une indemnité de près de CHF 10'000.- a été payée au locataire par le bailleur suite à ces travaux. Le contrat de bail a été résilié le 16 septembre 2022 pour le 31 mars 2023 compte tenu de l'intention du bailleur d'effectuer d'importants travaux de rénovation. Ce congé a été contesté par le locataire. Le tribunal de la région de Soleure a débouté le locataire de ses conclusions. Ce jugement a été confirmé par le Tribunal cantonal soleurois. Le locataire a saisi le Tribunal fédéral. À l'appui de son appel, le locataire soutient que la résiliation a été donnée durant une période de protection de trois ans suite à un accord entre les parties par rapport à une créance découlant du contrat de bail.

Dans un premier temps, le Tribunal fédéral rappelle dans quels cas un congé peut être annulable, notamment celui où le locataire prouve par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur sur une prétention en lien avec le bail en dehors d'une procédure judiciaire (art. 271a al. 2 CO). Les cas où il n'y a pas eu de litige, parce qu'une des parties a immédiatement accédé à la demande de l'autre, ne sont donc pas couverts par l'article 271a al. 2 CO. L'application de la période de suspension suppose nécessairement qu'il y ait eu un désaccord entre les parties concernant des créances issues du contrat de bail. Si le locataire considère que ses préoccupations ont été suffisamment prises en compte par la première réaction du bailleur, il est évident qu'il ne peut s'agir d'une résolution d'un conflit. À cela s'ajoute qu'aucune période de suspension n'est ouverte si l'accord a suivi un différend entre les parties, mais si ce différend concernait uniquement la clarification ou la vérification des faits justifiant la créance.

Dans le cas présent, notre Haute Cour retient que la question de l'obligation d'indemnisation n'a jamais été controversée dès lors que le bailleur n'a pas contesté son obligation d'indemniser le locataire pour l'usage restreint des locaux du fait des travaux. Des échanges de correspondance ont eu lieu au sujet du montant de l'indemnité, mais il ne saurait être retenu qu'il s'agit d'un conflit ou d'un désaccord, les parties s'étant finalement mises d'accord.



AVEZ-VOUS UN PROJET IMMOBILIER ?

Confiez-nous la vente de votre bien
Service ★★★★★ recommandé par nos clients

Estimation personnalisée  en toute discrétion et sans engagement

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


DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE

Dans une telle situation, il ne peut être question d'un différend réglé par un accord, sous peine de forcer le bailleur à accepter sans condition toute demande d'indemnisation du locataire pour faire naître une période de protection pour le locataire.

Le Tribunal fédéral a donc considéré, à l'instar des juridictions cantonales, que l'élément permettant de déclencher une période de protection de trois ans, à savoir que des différends pertinents aient existé entre les parties, faisait défaut. À cela s'ajoute que le motif de la résiliation était réel, de sorte que le congé a été validé. Le recours a par conséquent été rejeté.

Cet arrêt est intéressant dans la mesure où il montre que chaque échange entre un bailleur et un propriétaire ne fait pas forcément naître un conflit et donc une période de protection de trois ans durant laquelle le bail ne peut pas être résilié. Par conséquent, des discussions au sujet du montant d'une indemnité, des modalités de paiement ou autre ne sont pas synonymes de conflit et un congé reposant sur un motif valable peut être donné dans les trois ans qui suivent ces échanges.

Calcul du rendement brut : nouvelle jurisprudence

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 31 octobre 2024 (4A_339/2022), un contrat de bail portant sur un appartement de 3.5 pièces avec deux places de parc, construit en 2013, a été conclu pour un loyer mensuel net de CHF 1'600.-. Suite à une demande des locataires, le Tribunal des baux a fixé le loyer mensuel net admissible selon un calcul de rendement brut, l'immeuble ayant moins de dix ans, et a condamné la bailleresse à restituer un

montant de CHF 33'600.- à titre de trop-perçu. Le Tribunal cantonal du canton de Fribourg a confirmé ce jugement. La bailleresse a formé recours par-devant le Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral débute son raisonnement en rappelant que le taux de rendement de 0.5% de sa précédente jurisprudence était calqué sur le pourcentage prévalant dans le cadre du calcul du rendement net. La jurisprudence relative au calcul du rendement net a toutefois changé. Ce changement était nécessaire, puisque le taux hypothécaire de référence avait continuellement baissé depuis 1995, de sorte que le rendement, calculé en ajoutant 0.5%, aboutissait à un loyer qui n'était plus en rapport avec la mise à disposition de l'usage de l'habitation et se révélait insuffisant. Le Tribunal fédéral conclut que le raisonnement ci-dessus ne saurait être différent en matière de calcul du rendement brut. Les motifs ayant donné lieu au changement de jurisprudence concernant le calcul de rendement net sont tout autant pertinents dans le cadre du calcul du rendement brut. Le Tribunal fédéral rappelle en outre, pour justifier son raisonnement, que le taux de rendement applicable au calcul du rendement brut était fondé sur celui applicable au rendement net, de sorte qu'il convient d'adapter le premier au changement effectué sur le second.

Désormais, le prix de revient doit être multiplié par le taux hypothécaire de référence, auquel on ajoute 3.5% (1.5% représentant les frais d'entretien et les charges courantes ainsi que 2% représentant le rendement des fonds investis) afin d'obtenir le rendement admissible pour la méthode du rendement brut de l'art. 269a CO, tant que le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2%. Au taux actuel de 1.75%, le taux de rendement admissible s'élève donc à 5.25%. ■



DÉPANNAGE JOUR & NUIT
MENUISERIE - SERRURERIE
VITRERIE - MIROITERIE

022 300 06 36
SOS DÉPANNAGE 24/24

DEVIS ET CONSEILS:

WWW.DROZ-MSV.COM

B
Bertoc
immo

Votre moment clé

Immobilier résidentiel et commercial à Genève

Bertoc Immo SA
28 rue de la Filature
1227 Carouge

+41 (0)76 406 30 90
hello@bertoc-immo.ch
www.bertoc-immo.ch



**Bien plus qu'un
simple lave-linge.
C'est le lave-linge de
Marco Odermatt.**



Notre lave-linge avec le meilleur système d'élimination rapide des taches à 30 °C du marché.¹ Pour un linge propre en seulement 49 minutes – et jusqu'à 30 % d'économies d'énergie.² Rapide, ultra-efficace et doux. Tout comme Marco.

Le soin du linge des champions.

¹ Sur la base d'un test d'élimination de 59 taches réalisé en externe avec le programme AbsoluteWash 49 (49 min. pour une charge de 4 kg) par rapport aux marques leaders du marché en Europe avec des programmes courts d'une heure à 30 °C.

² Sur la base d'un test interne comparant la consommation d'énergie avec le programme coton à 40 °C et le programme AbsoluteWash de 49 minutes à 30 °C.

Cours et séminaires 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.

| | | |
|-----------------|--|---------------------------------|
| 21 février 2025 | Comptabilité immobilière | Session 1 |
| 3 mars 2025 | Module de formation juridique 4 | Fin du contrat de bail |
| 13 mars 2025 | Séminaire immobilier | Réseaux thermiques structurants |
| 17 mars 2025 | Module de formation juridique 5 | Loyer |
| 21 mars 2025 | Fiscalité immobilière II | Session 1 |
| 21 mars 2025 | Module de formation énergie | Pompes à chaleur |
| 24 mars 2025 | Les rendez-vous de la jurisprudence 2025 | 1 ^{ère} conférence |
| 31 mars 2025 | Module de formation juridique 6 | Défaut de la chose louée |
| 14 avril 2025 | Module de formation juridique 7 | Contentieux |
| 17 avril 2025 | Séminaire immobilier | Gérance |

Inscriptions

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



SIMETO & Co

Joierie

Un bijou unique pour la vie



SERVICES

- Transformations • Réparations de bijoux
- Enfilage de collier de perles • Réparations de montres

Complexe Rhône 8 • Rue du Commerce 4 • 1204 Genève
Tél.: 022 310 32 55 • E-mail: info@simeto.ch



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!



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'accès 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, nos fiscalistes 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

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



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



Chalut
Green Service

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

www.chalut-greenservice.ch



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
Route de Bossey 91
1256 Troinex
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

Élections communales 2025

Élisez et
faites élire
les candidats
qui défendent
vos intérêts !

**Marie
BARBEY-CHAPPUIS**

Le Centre – Les Vert'libéraux



Candidate au Conseil municipal
Liste n°2

Candidate au Conseil administratif
Liste n°5

**Natacha
BUFFET-DESFAYES**

PLR Ville de Genève



Candidate au Conseil municipal
Liste n°7

Candidate au Conseil administratif
Liste n°4

**Karl-Anton
BAUMANN**

PLR Les Libéraux-Radicaux Bernex



Candidat au Conseil municipal
Liste n°6

Candidat au Conseil administratif
Liste n°7

**Gary
BENNAIM**

PLR Ville de Genève



Candidat au Conseil municipal
Liste n°7

**Edouard
CUENDET**

PLR Cologny



Candidat au Conseil municipal
Liste n°3

Candidat au Conseil administratif
Liste n°2

**Christo
IVANOV**

UDC Ville de Genève



Candidat au Conseil municipal
Liste n°3

**Ivan
SIERRO**

PLR Les Libéraux-Radicaux Bernex



Candidat au Conseil municipal
Liste n°6