

immo scope

Septembre 2006 – N°83

Lettre d'information trimestrielle sur l'économie
et la propriété immobilières de la Chambre genevoise
immobilière, association des propriétaires

Editorial	1
Téléphonie mobile: une idée fixe	2
54 LCA: Nouveau propriétaire, veillez à assurer votre bien!	2
Tarifs préférentiels	2
Rendez-vous de la fiscalité immobilière: ouverture des inscriptions	3
PPE: modification d'une unité d'étage	3
Nouveau Petit Conseil	3
Fiscalité: déductions applicables à la valeur locative	4
Agenda	4

Editorial

Le 24 septembre votez et faites voter NON à l'initiative 120

En 2002, la gauche et les milieux représentant les locataires ont lancé une initiative constitutionnelle intitulée «pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitant-e-s de quartiers». L'objectif des initiants était d'élever au rang constitutionnel toutes les dispositions de protection des locataires et de soumettre toute modification de celles-ci au référendum obligatoire. Il était encore prévu un effet rétroactif au jour du dépôt de l'initiative.

De multiples sujets étaient évoqués dans ce texte de sorte que le Grand Conseil a déclaré l'initiative nulle constatant la violation du principe de l'unité du genre. Suite au recours des initiants, le Tribunal Fédéral a finalement annulé la décision du Grand Conseil et invalidé partiellement l'initiative.

Il s'agirait donc de soumettre au référendum obligatoire toute modification des lois protégeant les locataires lorsque les dispositions concernées résultent d'initiatives populaires ou de retrait d'initiatives. L'idée sous-jacente est que seul le peuple pourrait défaire ce qu'il a voté. Les lois visées sont: la loi sur l'organisation judiciaire, la loi de procédure civile, la loi instituant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la loi générale sur le logement, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, la loi sur les plans d'utilisation du sol, la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou des localités.

La majorité du Grand Conseil a rejeté l'initiative tout en étant d'avis que l'élaboration d'un contreprojet était nécessaire. Il s'agissait d'instaurer une protection limitée dans le temps des dispositions directement issues d'initiatives populaires ou de retraits de celles-ci en soumettant toute modification de celles-ci au référendum obligatoire. Cette protection était étendue à l'ensemble de la matière législative.

L'initiative a été lancée en 2002 alors que le constat d'échec manifeste de la politique menée en matière de logement depuis 1998 était déjà criant mais peut-être pas aussi constant que nous l'observons aujourd'hui. Alors que la production

annuelle de logements neufs était proche de 2'000 il y a quelques années, elle n'a cessé de régresser pour s'établir à 1'000 ou 1'200 unités annuelles. L'explosion démographique ayant fait le reste, le canton est plongé dans une grave pénurie de logements qui nuit aux propriétaires et aux locataires.

Cette politique coercitive de planification et de contrôle de l'état a fait ses preuves: c'est un échec sans précédent!

Il faut impérativement changer de stratégie et de méthode. Inciter à la construction et alléger les tâches de l'Etat pour que celui-ci soit performant.

Les initiants se refusent à considérer combien l'ensemble de ces lois est néfaste pour la construction. Le carcan législatif mis en place est le plus dense et le plus rigide de Suisse. Le catalogue repris dans l'initiative le démontre manifestement. Des référendums populaires et l'accession au rang constitutionnel de certaines dispositions renforceront encore les aspects contraignants qui découragent la construction.

Le Parlement et l'ensemble de ses composantes sont conscients des changements à apporter dans le respect des intérêts de toutes les parties pour obtenir plus de souplesse et de vraies incitations.

L'acceptation de l'IN 120 contribuerait à déresponsabiliser le Parlement qui doit pourtant faire des efforts pour élaborer une nouvelle législation. De ce point de vue, l'IN 120 tombe comme un cheveu sur la soupe!

Dépassant le cadre politique, il faut encore convenir qu'un système de scrutin obligatoire est extrêmement onéreux et disproportionné alors que le peuple a déjà la possibilité d'exercer un éventuel contrôle par le biais du référendum facultatif.

Pour les raisons ci-dessus évoquées, la Chambre genevoise immobilière appelle à voter et faire voter NON à l'IN 120, à voter NON au contreprojet et, le cas échéant, à préférer le contreprojet à l'initiative.

www.NONaIN120.ch



Christophe Aumeunier
Secrétaire
général



Téléphonie mobile: une idée fixe

Si chacun apprécie de pouvoir utiliser le téléphone mobile en tous lieux, personne ne souhaite vivre à proximité d'une antenne de téléphonie mobile.

La création d'une installation de téléphonie mobile est en soi possible aussi bien dans une zone à bâtir, qu'en dehors, moyennant alors une dérogation au sens de l'article 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, cette dérogation étant justifiée par la nécessité objective, pour les opérateurs de téléphonie mobile, de disposer d'un réseau dense de relais.

La dérogation est possible, s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour le voisinage et qu'elle ne lèse aucun intérêt prépondérant, notamment du point de vue de la protection de la nature et des sites et du maintien de la surface vitale utile pour l'exploitation agricole.

Une dérogation à l'interdiction de construire hors de la zone à bâtir ne peut être accordée qu'après une enquête publique d'une durée de 30 jours, annoncée par voie de publication dans la FAO et d'affichage dans la commune; pendant ce délai le public peut consulter la demande et les plans auprès du département et lui adresser par écrit ses observations.

Le non respect de cette procédure entraîne la nullité de plein droit de l'éventuelle autorisation accordée (ATA 865 / 2002 – TPE du 25 novembre 2003).

A l'issue de la procédure, l'autorisation est accordée, si les conditions en sont remplies, et les voies de droit sont alors ouvertes, pour contester cette décision, à toute personne

touchée par l'autorisation délivrée (en particulier les voisins immédiats de la future antenne), étant précisé que le refus d'autorisation est également susceptible de recours.

La construction d'installations de téléphonie mobile en zone à bâtir est soumise aux mêmes normes que l'édification de toute construction dans cette zone.

Ces installations sont soumises au préavis du Service cantonal de protection contre le bruit et le rayonnement non ionisant, chargé notamment de s'assurer du respect des limites imposées par l'ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant et le règlement genevois sur la protection contre le rayonnement non ionisant.

Ces normes, plus sévères que celles applicables au sein de l'union européenne, sont réputées constituer les connaissances scientifiques les plus récentes, de telle sorte que leur respect fait naître la présomption d'absence de danger pour les personnes humaines, la flore et la faune; en bref, si les normes fixées par le législateur sont respectées, un Tribunal ne pourra pas retenir que l'installation projetée est susceptible de mettre en danger la santé de quiconque.

Ainsi, il est juridiquement possible de s'opposer à la création d'une installation de téléphonie mobile conforme aux normes techniques actuelles, mais les chances de réussite sont limitées. On appréciera, selon que l'on se trouve à proximité d'une future installation ou que l'on souhaite disposer d'un réseau de téléphone mobile efficace...



Bertrand Reich
Président de
la section des
Propriétaires
de villa



Andreas Fabjan
Secrétaire-juriste

54 LCA: Nouveau propriétaire, veillez à assurer votre bien !

L'art. 54 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), qui règle les conséquences d'un changement de propriétaire de l'objet assuré sur les contrats d'assurance, a subi des modifications qui sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

Jusqu'à présent, la loi prévoyait que l'objet assuré demeure couvert, après un changement de propriétaire, par le même assureur. L'assureur et l'assuré avaient cependant la possibilité de résilier le contrat d'assurance pendant un délai de 14 jours. Le nouvel art. 54 LCA prévoit que, si l'objet du contrat d'assurance change de propriétaire, le contrat prend fin automatiquement à la date de la mutation. Cette modification législative instaure un changement fondamental de régime par rapport à la situation antérieure, ce qui n'est pas sans poser d'importants problèmes dans plusieurs situations. Le risque de se trouver en situation d'absence de couverture est notamment particulièrement aigu en cas de succession, puisque le transfert de propriété est alors imprévisible.

Il convient d'être très attentif dans ces situations et de conclure

dans les meilleurs délais une couverture contre les principaux risques assumés par le propriétaire, soit en particulier une assurance contre le feu et les dommages dus à des événements naturels ainsi qu'une assurance responsabilité civile. Par ailleurs, dans les cas où le transfert de propriété est prévisible, il convient de conclure préalablement un contrat d'assurance. Cette situation connaît une exception pour les cantons qui prescrivent une obligation d'assurer les bâtiments – ce n'est pas le cas de Genève – ; dans ces cantons, les assurances obligatoires sont maintenues au changement de propriétaire, par contre l'ensemble des assurances facultatives et notamment la couverture responsabilité civile prennent fin.

A l'évidence, le parlement fédéral n'a pas anticipé ou examiné avec la rigueur nécessaire les problèmes et les conséquences pratiques de la modification législative adoptée. Des démarches sont entreprises auprès des assureurs, d'une part, et, d'autre part, en vue de corriger la loi au moyen du dépôt d'une motion parlementaire.

Tarifs préférentiels: toujours d'actualité !

Que ce soit pour rénover votre intérieur, changer votre décoration, réaménager votre jardin ou installer un système de sécurité, la CGI s'est associée à diverses entreprises qui offrent aux membres CGI d'intéressants rabais sur leurs produits. Plus d'information sur www.cgionline.ch/membre

Inscription au Rendez-vous de la fiscalité immobilière

7 décembre 2006

- Madame
 Monsieur

Prénom

Nom

Société

Adresse

NPA/Localité

Téléphone

E-mail

- Membre (Fr. 250.-)
 Non-membre (Fr. 350.-)
- Je m'inscris au Rendez-vous de la fiscalité immobilière du 7 décembre 2006.

INSCRIPTION A RETOURNER AVANT LE 23 NOVEMBRE 2006

Rendez-vous de la fiscalité immobilière: ouverture des inscriptions

Chaque année, l'occasion vous est offerte de mettre à jour vos connaissances en une matinée, grâce à des orateurs de pointe, et d'échanger avec les professionnels de la branche.

Thèmes 2006 :

- La fiscalité des investissements étrangers
- Les conséquences de la 2^e réforme de la fiscalité des entreprises
- Fiscalité immobilière: questions d'actualité

Les Rendez-vous de la fiscalité immobilière sont destinés à tous ceux qui, à titre professionnel, sont amenés à s'intéresser au domaine (propriétaires institutionnels, avocats, notaires, fiduciaires, experts fiscaux, experts-comptables, banquiers, professionnels de l'immobiliers).

Nous nous réjouissons de vous retrouver nombreux.

Propriété par étages: modification d'une unité d'étage

Le Tribunal Fédéral s'est récemment penché sur la problématique de l'empiètement par un copropriétaire sur la part d'un autre copropriétaire, étant précisé que cette situation a été découverte près de 20 ans après la constitution de cet empiètement. C'est en commençant des travaux d'aménagement de ses propres combles que l'un des copropriétaires du dernier étage de l'immeuble s'est rendu compte qu'une construction en bois s'étendait au-delà des limites du mur mitoyen séparant son unité d'étage de celle de son voisin, tel qu'il ressort du plan de répartition. Ce voisin disposait ainsi d'une augmentation conséquente de la surface de sa mezzanine au détriment de celle du copropriétaire concerné.

Ayant constaté que l'espace en question était bel et bien compris dans la propriété du plaignant et que les règles sur la prescription acquisitive ne s'appliquaient pas en l'espèce, le Tribunal Fédéral a finalement autorisé le copropriétaire lésé à supprimer la construction litigieuse mais a estimé qu'il lui appartenait d'en assumer les frais, ceux de la remise en état du mur mitoyen devant être partagés par moitié entre les parties (Arrêt du Tribunal Fédéral du 21 octobre 2005). Cette décision met en évidence la possibilité pour un copropriétaire de faire valoir une action en rétablissement des limites de sa part d'étages conformément au plan de répartition. Elle précise en outre que la prescription acquisitive des immeubles ne peut avoir pour objet une partie d'immeuble.



Nadia Marquez
Secrétaire-juriste

Nouveau: Petit Conseil « Hauteur des plantations »

Suite aux nouveautés intervenues dans la loi (art. 64 al.3 de la Loi d'application du code civil) et leur entrée en vigueur fin juillet 2006, nous avons réédité notre Petit Conseil N°6 intitulé «Les plantations, les clôtures, les murs et les constructions: hauteurs et distances». Ce fascicule de 16 pages est disponible à l'arcade CGI Conseils, ouverte de 10h à 12h30 et de 14h à 16h.

Fiscalité: déductions applicables à la valeur locative

Voici quatre ans qu'en collaboration avec Me Michel Lambelet nous mettons à disposition une «check-list» des déductions applicables à la valeur locative. Ce document permet aux propriétaires de connaître les déductions auxquelles ils ont droit. Chaque année, elle est minutieusement réadaptée en fonction des modifications législatives, réglementaires ou de la jurisprudence.

Ce produit connaît un véritable succès, si bien que l'administration a convenu de l'utilité d'une présentation claire des déductions et admis un grand nombre d'entre elles; elle n'accepte toutefois pas l'ensemble des déductions auxquelles nous prétendons (parfois les choses n'ont pas été tranchées).

La vocation de la CGI de défendre la propriété foncière nous a amenés plus loin; nous avons formulé le vœu à l'administration que celle-ci édicte une circulaire administrative qui, à l'instar d'autres cantons, liste la plupart des déductions admises. Le groupe de travail mis en place à cet effet est très fructueux et nous vous tiendrons informés des suites de ce dossier.

Christophe Aumeunier

Agenda

20 septembre 2006

18h30, «Les Salons»

Assemblée générale de la SPV,
section des propriétaires de villa

24 septembre 2006: NON à l'IN 120

Votez et faites voter!

www.NONaIN120.ch

7 décembre 2006

8h30 – 12h, Auditoire UBS

Rendez-vous de la fiscalité immobilière

Renseignements et inscriptions:

www.cgionline.ch



CGI Conseils

Rue de Chantepoulet 12

Case postale 2189

1211 Genève 1

JAB
1211 Genève 1

CGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Pour tous renseignements :

Chambre genevoise immobilière
12, rue de Chantepoulet
case postale 2189
1211 Genève 1
Tél. : 022 715 02 00
Fax: 022 715 02 22
cgi@cgionline.ch
www.cgionline.ch

Rédacteur responsable :

Christophe Aumeunier

Conception graphique :

Alternative