

immo scope

Décembre 2006 – N°84

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

Editorial	1
Un souffle nouveau...	2
Impôt sur la valeur locative: déduisez tous vos frais d'entretien!	2
La CGI soutient l'initiative parlementaire «Indemnités pour nuisances sonores dues au trafic aérien»	3
Nouvelle avocate à CGI Conseils	3
Séminaires CGI Conseils 2007	4-5
www.cgionline.ch , véritable mine d'or...	6
Agenda	6



La Chambre genevoise immobilière souhaite à ses membres et amis un mois de décembre lumineux et festif, et une année 2007 dynamique, stimulante et riche en projets.

Editorial

Construire de la PPE pour répondre à la demande: maintenant cela devrait être possible!

Permettre que le nombre de propriétaires augmente à Genève est non seulement un objectif légitime de notre association, mais également un pilier social à développer.

La forte coercition à l'encontre des propriétaires, la planification sourde et extrême qui ont directement mené à la pénurie actuelle sont derrière nous. Les dégâts sont toutefois inestimables:

- des années de pénurie de logement qui entrave la liberté des Genevois,
- un boulet pour l'économie qui peine à loger les actifs,
- des pertes conséquentes en matière de contributions publiques.

Malgré ce constat désolant, il sied d'être optimiste et de gager que nous sommes à l'aurore de profonds changements.

La nouvelle politique du logement – fruit de la concertation menée par le Conseiller d'Etat Mark Muller – devrait permettre de relancer la construction de logements et singulièrement celle de logements en propriété.

Il faut le dire haut et fort: la règle des 2/3, 1/3, celle que nous avons appelée «la pilule contraceptive du logement» n'est plus. Dès lors, les privés ne sont plus contraints de financer (cela se faisait avec des aides de l'Etat) le logement social genevois. Le système avait atteint ses limites depuis quelques années et n'intéressait plus les investisseurs, soit principalement, nos caisses de pensions.

Les propriétaires et les promoteurs ont donc maintenant la possibilité de réaliser une majorité de logements en propriété ou en loyer libre moyennant le fait, à choix, de réaliser également une part de logements (HM) peu subventionnés ou en coopérative ou de céder à l'Etat une partie de leur parcelle pour qu'il réalise des logements d'utilité publique.

C'est en fait l'essence de l'accord obtenu entre les milieux concernés: la constitution d'un socle de logements d'utilité publique en main de l'Etat qui répondent aux besoins des Genevois dont les revenus sont les plus modestes. Plus de dix ans après les recommandations de l'audit de l'Etat réalisé par Arthur Andresen, c'est un moyen de répondre à la critique d'une aide au logement arrosée et dispendieuse en recentrant l'aide envers ceux qui en ont le plus besoin.



Christophe Aumeunier
Secrétaire général

Le corollaire de la constitution de ce parc d'utilité publique c'est l'assouplissement des conditions cadre qui devraient enfin permettre de mettre sur le marché les appartements et les villas que souhaitent acquérir des milliers de locataires genevois. Rendre, dans les faits, l'accession à la propriété enfin possible dans notre canton nous permettra :

- de contribuer à la détente du marché du logement, les nouveaux propriétaires libérant des logements en location ;
- de donner un vrai coup de fouet à notre économie par le biais de l'investissement privé massif dans la construction ;

- de loger les actifs du canton ce qui augmente le nombre de contribuables et diminue l'impact du trafic pendulaire sur notre environnement.

Votre Chambre genevoise immobilière se réjouit ainsi que notre idéal de la propriété puisse être partagé par un plus grand nombre afin notamment de toujours mieux vous représenter et vous servir.

Un souffle nouveau...

Le Comité du GPA (Groupement des propriétaires d'appartement) a pris acte avec satisfaction du résultat de la votation Ville de Genève du 22 octobre 2006.

Ainsi, 68% des électeurs de la Ville se sont prononcés en faveur de la construction de 270 logements dans le quartier du Mervelet, en pleine zone urbaine, à deux pas du centre-ville. Ce vote est compris comme un véritable plébiscite en faveur de la construction de logements, à l'heure où Genève détient le record de son plus bas taux de vacance (15 logements vacants sur 10 000).

Le GPA aurait préféré qu'une plus large proportion des appartements à construire soit destinée à la vente et non pas à la location. Cependant, compte tenu de la forte pénurie de logements, la solution du consensus historique entre les milieux représentatifs en matière de logement est exemplaire. Les médias ont parlé d'*union sacrée*, voilà qui est prometteur pour l'avenir de Genève. Pour parvenir à l'objectif commun et satisfaire un besoin légitime et aussi primordial que le logement, la voie du consensus est la plus judicieuse.

Même si le chemin est encore long pour arriver à une détente sur le marché du logement, il est incontestable que le résultat de cette votation est un succès.



Christian Buonomo
Président de
la section des
Propriétaires
d'appartement

Impôt sur la valeur locative : déduisez tous vos frais d'entretien !

Vous allez remplir votre déclaration fiscale 2006. La CGI propose une séance d'information sur les déductions fiscales à l'attention de ses membres désirant être au fait des frais fiscalement déductibles de la valeur locative brute de leur logement. De précieux renseignements vous seront prodigués par Me Michel Lambelet, fiscaliste, vous permettant d'épargner jusqu'à plusieurs milliers de francs.

Séance d'information «Déductibilité des frais d'entretien», par M^e Michel Lambelet

Mercredi 7 février 2007, 18h30, Uni-Mail (salle R-070), Bv du Pont-d'Arve 40.

Ce séminaire est gratuit et réservé aux membres de la CGI.

La CGI soutient l'initiative parlementaire «Indemnisations pour nuisances sonores dues au trafic aérien»

Nous avons pris position sur un avant-projet de loi visant à modifier la loi fédérale sur l'expropriation (LEx) et la loi fédérale sur l'aviation (LA).

Il s'agirait de permettre aux propriétaires fonciers concernés de faire valoir leurs prétentions à des indemnités pour moins-value en raison des nuisances sonores dues aux avions dans le cadre d'une procédure simple et sans que celles-ci puissent être balayées par des exceptions de prescription.

Une procédure simplifiée

La proposition de mettre en place une procédure coordonnée de dépôt de plans et d'expropriation est bien accueillie.

La construction d'ouvrages et d'installations publiques serait désormais soumise à une procédure unifiée dans laquelle l'accès à la procédure et au droit de toutes les personnes concernées par les expropriations en raison d'immissions s'en trouverait notablement amélioré. Une voie de droit quasi automatique serait ainsi ouverte aux intéressés dans la procédure de dépôt public des plans. Concrètement, les plans déposés publiquement devraient contenir des indications et des cartes sur les nuisances sonores pronostiquées et des avis personnels devraient être adressés aux propriétaires touchés par les futures immissions. Les demandes d'indemnisation ou de réparation en nature pourraient alors être déposées dans le même délai que les oppositions contre le projet.

Il est également prévu de modifier la loi fédérale sur l'aviation afin que non seulement les plans déposés au sujet des projets concernant les aéroports mais aussi les modifications des règlements d'exploitation des aéroports fassent l'objet d'une procédure coordonnée. Ainsi, pour toute modification du règlement d'exploitation susceptible d'induire une augmentation sensible de l'exposition au bruit des riverains, l'exploitant de l'aéroport devrait établir un plan d'expropriation et un tableau des droits expropriés.

L'avant-projet répond ainsi manifestement de manière appropriée aux questions liées au transfert de voies aériennes.

Il a l'avantage, à nos yeux, de proposer une solution simple et équitable pour tous les propriétaires concernés.

Prescription de dix ans

Le Tribunal fédéral a décidé, dans un arrêt rendu en 1998 concernant la prescription des prétentions à indemnité en relation avec l'exploitation de l'aéroport de Genève-Cointrin, que les prétentions de voisins se prescrivaient par cinq ans à partir du moment où la spécialité des immissions et la gravité de l'atteinte étaient objectivement reconnaissables. Cette jurisprudence est contestée dès lors que cette prescription ne correspond pas au délai applicable en cas d'expropriation usuel ni même au délai de prescription applicable en matière de droit public. Plus grave, cette prescription ne tient aucun compte du fait que les prétentions issues du droit de voisinage ne se prescrivent pas tant que l'atteinte perdure.

Ainsi, l'insertion dans la loi d'un délai de prescription de dix ans est indispensable afin de disposer d'une norme claire et compatible avec l'ensemble du droit public suisse.

Cette modification législative revêt une signification particulière pour les riverains de l'aéroport de Genève. En effet, en vertu d'une nouvelle disposition transitoire, les propriétaires concernés pourraient, dans le délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la modification de la loi, demander un réexamen de leur demande d'indemnisation. Cette disposition permettrait de garantir l'égalité de traitement entre les propriétaires ayant déjà sollicité des indemnités malheureusement considérées comme prescrites et les propriétaires qui ne l'auraient pas encore fait.

En conclusion, eu égard aux simplifications procédurales et à l'extension du délai de prescription proposées, la CGI s'est déclarée favorable à l'adoption par le parlement des modifications législatives proposées. Nous vous tiendrons informés du suivi de nos démarches.



Anne Hiltbold
Lädermann
Secrétaire-
juriste

Nouvelle avocate

Depuis le 1^{er} novembre, M^e Anne Hiltbold Lädermann a rejoint notre service juridique. Elle est conseillère municipale à Carouge et vice-présidente de la Fondation du Vieux Carouge.

Au bénéfice d'un brevet d'avocat, Me Hiltbold Lädermann a exercé plus de six ans son métier d'avocate auprès d'études genevoises spécialisées en matière immobilière. Elle consacre désormais son énergie au service juridique de CGI Conseils qui se réjouit de sa venue. Nous lui souhaitons plein succès dans ses nouvelles fonctions.

Séminaires CGI Conseils 2007

CGI Conseils, association au service de l'immobilier, a pour vocation de favoriser et défendre la propriété foncière. Elle organise tout au long de l'année des modules de formation, des séminaires, des conférences et des journées académiques sur des thématiques liées à l'immobilier: **La Journée de l'économie de la propriété, les rendez-vous de la fiscalité immobilière, les rendez-vous de la jurisprudence, les séminaires CGI Conseils et les modules de formation CGI Conseils.**

La Journée de l'économie de la propriété

Rendez-vous biennal de la propriété, en collaboration avec la Faculté des Sciences économiques et sociales de l'Université de Genève.

Objectif: approfondir les différents aspects économiques de la propriété et permettre de mieux appréhender les caractéristiques de l'économie immobilière (privée ou institutionnelle) par l'étude de thèmes concrets et actuels. Avec le concours d'orateurs qui font autorité en la matière.

Public: professionnels de l'immobilier, gérants de fortune, banquiers, financiers, fiduciaires, assurances, et toute personne intéressée par l'économie de la propriété.

Prix: CHF 475.- / CHF 325.- (membres CGI, SR, APCG, APGCI)

Vendredi 14 septembre 2007, 9h-17h

Les rendez-vous de la jurisprudence

Ce cycle de quatre conférences par an présente l'évolution de la jurisprudence en matière de bail à loyer dont la connaissance est indispensable pour gérer et, le cas échéant, représenter les bailleurs en justice. Donnée en alternance par Me Anne Hiltbold Lädermann et Me Jacques Ansermet, les jeudis à 17h.

Objectif: mise à jour de la jurisprudence immobilière.

Public: professionnels de l'immobilier

Prix: forfait de CHF 325.- / CHF 250.- (membres CGI, SR, APCG, APGCI) pour les 4 conférences de l'année

22 mars 2007, 21 juin 2007, 20 septembre 2007, 29 novembre 2007.

Les rendez-vous de la fiscalité immobilière

Séminaire annuel d'une demi-journée. En collaboration avec l'Université de Genève.

Objectif: mise à jour des connaissances en matière de fiscalité immobilière, en compagnie d'orateurs spécialisés.

Public: propriétaires institutionnels, avocats, notaires, fiduciaires, experts fiscaux, experts-comptables, professionnels de l'immobilier, et toute personne intéressée par la fiscalité immobilière.

Prix: CHF 400.- / CHF 300.- (membres CGI, SR, APCG, APGCI)

Jeudi 6 décembre 2007, 9h-12h

Coupon-réponse «Séminaires 2007»

(Merci de remplir tous les champs et de cocher ce qui convient.)

Madame

Monsieur

Membre

Non-membre

Je désire adhérer à la CGI

Prénom _____

Nom _____

Fonction _____

Je souhaite enregistrer une (plusieurs) inscription(s).

Merci de me faire parvenir

___ formulaire(s) d'inscription pour :

La Journée de l'économie de la propriété

Les rendez-vous de la fiscalité immobilière

Les rendez-vous de la jurisprudence

Les séminaires CGI Conseils

Les modules de formation CGI Conseils

Société _____

Adresse _____

Case postale _____

NPA/Localité _____

Téléphone _____

E-mail _____

Les séminaires

Tout au long de l'année, plusieurs séminaires (dont deux spécifiquement juridiques) pour traiter en une matinée de thèmes immobiliers actuels. Les mardis, 9h-12h.

Objectif: apporter l'éclairage de spécialistes avertis sur des questions immobilières d'actualité.

Public: professionnels de l'immobilier

Prix: CHF 180.- / CHF 90.- (membres CGI, SR, APCG, APGCI). Tarif dégressif pour 3 inscriptions (CHF 480.- / CHF 240.-) et pour 6 inscriptions (CHF 840.- / CHF 420.-)

20 février 2007: Séminaire CGI Conseils «Aides aux économies d'énergie»

20 mars 2007: Séminaire juridique CGI Conseils

24 avril 2007: Séminaire CGI Conseils «Enjeux des PAC pour les professionnels de l'immobilier»

25 septembre 2007: Séminaire CGI Conseils «PPE»

23 octobre 2007: Séminaire juridique CGI Conseils

Les modules de formation

Quatre modules de deux fois deux heures permettent d'aborder le droit du bail et les aspects juridiques de la PPE. En 2007, deux sessions (printemps/automne) répètent le même programme, les jeudis de 14h30 à 16h30. Par Me Anne Hiltbold Lädermann, secrétaire-juriste de CGI Conseils.

Objectif: rendre les nouveaux collaborateurs des régies rapidement opérationnels.

Public: employés de régies, ainsi que toute personne souhaitant se familiariser avec les notions élémentaires du droit du bail.

Prix: CHF 300.- chaque module de 2x2 heures/CHF 1 200.- les 4 modules (16 heures de cours).

1^{ère} session (printemps):

22 février et 1^{er} mars 2007:

Module I: «Conclusion du contrat de bail»

Généralités – Forme du contrat – Garantie – Délivrance de la chose – Obligation des parties – etc.

15 et 22 mars 2007: **Module II:** «Fin du contrat de bail»

Fin du bail sans congé – Cas de résiliation ordinaire et anticipée – Restitution des locaux – etc.

19 et 26 avril 2007: **Module III:** «Fixation du loyer»

Bail indexé, échelonné – Critères de fixation – Contestation – etc.

24 et 31 mai 2007: **Module IV:** «Aspect de la PPE»

Généralités – Création – Fonctionnement – etc.

2^e session (automne)

20 et 27 septembre 2007: **Module I:** «Conclusion du contrat de bail»

11 et 18 octobre 2007: **Module II:** «Fin du contrat de bail»

8 et 15 novembre 2007: **Module III:** «Fixation du loyer»

6 et 13 décembre 2007: **Module IV:** «Aspect de la PPE»

Renseignements complémentaires et inscription:

www.cgionline.ch (rubrique CGI Conseils/cours et séminaires)

CGI Conseils: T 022 715 02 10.



Nicht frankieren
Ne pas affranchir
Non affrancare

Geschäftsantwortsendung Invio commerciale-risposta
Envoi commercial-réponse

CGI Conseils

Rue de Chantepoulet 12

Case postale 2189

1211 Genève 1

www.cgionline.ch, véritable mine d'or...



Diane Bacher
Chargée de la
communication

Voici deux ans que la Chambre genevoise immobilière, par le biais de son site internet offre à ses membres la possibilité de bénéficier de rabais substantiels sur l'achat de produits utiles pour son habitat. Il suffit de consulter la page «tarifs préférentiels» de www.cgionline.ch (rubrique «membres») et de repérer les offres de tarifs préférentiels réservées aux membres de la CGI (pour connaître le détail, cliquez sur le nom de l'entreprise). Une offre vous intéresse? Contactez directement l'entreprise concernée qui vous offrira le rabais proposé sur simple présentation de la carte de membre CGI.

Un problème juridique vous taraude? Vous appréciez la lecture des cas exposés par les juristes de CGI Conseils dans l'hebdomadaire *Tout l'immobilier*? Retrouvez-les par ordre de parution sur le site www.cgionline.ch (rubrique «CGI pratique/publications»), téléchargeables sous forme de pdf.

Les archives de votre *Immoscope* sont désormais disponibles sur internet, sous forme de pdf téléchargeable: www.cgionline.ch (rubrique CGI pratique/publications).

Vous n'êtes pas encore membre de la CGI? Le site internet www.cgionline.ch récapitule les avantages d'y adhérer et permet de s'inscrire en ligne à l'aide d'un formulaire d'adhésion. Inscrivez-vous dès maintenant et payez votre cotisation en 2007 seulement. N'hésitez pas à parler de la CGI à vos amis et connaissances, afin que nous soyons plus nombreux à unir nos forces pour la défense des propriétaires.

Finalement, la CGI facilite les démarches de ses membres de plus en plus mobiles: en effet, tout changement d'adresse peut nous être communiqué par le biais du site www.cgionline.ch. Merci de nous aider à tenir notre base de données à jour!

JAB
1211 Genève 1



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

Agenda

7 février 2007

18h30, Salle R-070 (Uni-Mail)

Séance d'information «Déductibilité des frais d'entretien»,
par Me Michel Lambelet, avocat et expert fiscal.
Informations pratiques pour la déclaration fiscale du propriétaire
immobilier. Réservée aux membres de la CGI.

15 mai 2007

Assemblée générale de la CGI

14 septembre 2007

5^e Journée de l'économie de la propriété