

## A LA UNE

La CGI soutient l'initiative sur l'épargne-logement. Pour ceux qui souhaitent devenir propriétaires, cette initiative demande une exonération d'impôt pour l'épargne réalisée en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, jusqu'à CHF 30'000.- par an pour les couples. Par ailleurs, l'initiative propose que l'épargne réalisée pour les travaux de transformation du logement visant l'économie d'énergie et la protection de l'environnement, soient aussi exonérés d'impôt, à concurrence de CHF 10'000.- par an et par couple.

Retrouvez toutes les informations relatives à cette initiative dans le document joint à ce numéro et sur le site internet [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) (rubrique News).

## EDITORIAL

# POUR SUIVRE UN OBJECTIF: LA QUALITÉ URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE



Christophe Aumeunier Secrétaire général

*«Le canton et la ville doivent connaître un développement urbain auquel les Genevois s'identifieront»*

**Genève a vécu pendant quelques années une véritable contrainte politique qui a affecté la production de logements en propriété. Le fort revirement initié par Mark Muller, Conseiller d'Etat en charge du DCTI, ne pourra avoir des effets importants que d'ici deux à trois ans, la production de logements répondant à un processus, par nature, relativement long.**

Il s'agit, outre la mise à disposition de logements en location, de répondre à l'immense attente des quelque 10'000 foyers genevois qui souhaitent devenir propriétaires. Nous manquons de PPE qui, contrairement à certaines idées reçues, constituent l'essentiel de la demande en matière de propriété individuelle. En plus de la règle maintenant abrogée des 2/3 – 1/3, ce déficit est principalement dû au manque de terrains. A l'heure où la mise à disposition de terrains devient une timide réalité par les procédures de déclassement initiées, il est important de faire évoluer la qualité du bâti et de l'environnement.

Il n'est pas question ici d'envisager quelque démarche idéaliste ou romantique, ni de retarder la production de logements. Il s'agit de faire en sorte que l'ensemble des Genevois qui retrouve le goût de construire, profite des nouvelles réalisations, des nouveaux quartiers, qu'il en soit fier. Le canton et la ville doivent connaître un développement urbain auquel les Genevois s'identifieront. Cela suppose une évolution qualitative tant de l'urbanisme que de l'architecture. Une utilisation judicieuse et harmonieuse de l'espace, l'implantation de voies de communication optimales, la valorisation de l'espace public et la création de places et de parcs devraient accompagner les réalisations d'édifices aux styles et caractères plaisants, tout en respectant au mieux les nouvelles prescriptions visant le développement durable.

La valorisation financière d'un projet qui présente de grandes qualités est bien meilleure que la réalisation d'immeubles communs ou médiocres. Les investisseurs le savent. Il est important de leur faire savoir que nous partageons cette vision des choses et que nous attendons d'eux des réalisations réussies.

Comment parvenir à cet idéal? Cette question doit faire l'objet d'un large débat. Des pistes peuvent être suivies:

- La nomination d'un urbaniste cantonal. Presque tous les cantons suisses en disposent, sauf Genève. C'est incompréhensible pour un canton urbain.
- La soumission de tout projet d'envergure à une commission d'experts indépendants et non genevois qui juge la qualité de tels projets. Cette solution a été éprouvée à Zurich avec, semble-t-il, un grand succès.

Ces deux suggestions n'impliquent pas un urbanisme ou une architecture dirigée par l'Etat. Surtout pas. **Elles supposent la mise sur pied quasi systématique de concours.** Elles visent aussi à diffuser tant auprès de l'administration, des constructeurs que de la population, la culture d'un urbanisme et d'une architecture qualitative, références utiles au développement de la Genève du XXI<sup>e</sup> siècle.

A la une	1
Editorial: Poursuivre un objectif: la qualité urbanistique et architecturale	1
Droit du bail: un X <sup>e</sup> projet de révision...	2
Newsletter juridique	2
Divorce ou séparation: la répartition des biens immobiliers achetés en commun	3
Les candidats au Conseil National soutenus par la CGI	4-5
Nouvelle valeur locative	6
Les propriétaires commerciaux se réunissent sous la bannière GPC	7
Accession à la propriété: Un guide et un séminaire	7
Antennes de téléphonie: la Chambre genevoise immobilière se mobilise	7
Coup de cœur: Etudiants cherchent logement... désespérément	8
Agenda	8

# DROIT DU BAIL : UN X<sup>E</sup> PROJET DE RÉVISION... PEUT-ÊTRE LE BON!

**La concertation initiée depuis quelques mois entre représentants des bailleurs et locataires semble bien plus prometteuse que les tentatives de révisions précédemment proposées.**

Rares sont les domaines aussi controversés que le droit du bail. Depuis des années, les représentants des propriétaires et des locataires s'accordent à dire que ce domaine juridique a de nombreux défauts, dont le principal réside dans une opacité liée à la complexité de la matière. A lire les travaux préparatoires qui ont mené au texte adopté en 1990, l'on visait pourtant la simplification et la rapidité.

**« L'on pourrait déboucher sur une méthode de fixation des loyers plus simple et transparente »**

Ces objectifs sont manqués, tout praticien vous le confirmera. Il est donc légitime de tenter de corriger cette situation.

Le peuple a largement balayé l'initiative populaire «Pour des loyers loyaux»,

issue des milieux de locataires, en mai 2003. Il a également refusé en février 2004 le contre-projet indirect, élaboré par les Chambres fédérales, fondé sur un système de loyers comparatifs dont la méthode restait obscure et impénétrable. Les efforts de M. Couchepin en vue d'une modification ont été stoppés net par le rejet unanime des propositions de l'Office fédéral du logement (OFL) par les intéressés.

Consciente des enjeux et de la nécessité de sortir de l'impasse, Mme Doris Leuthard a, de nouveau, ouvert une concertation des partenaires concernés. La réelle volonté des bailleurs et des locataires d'aboutir et le minutieux travail de l'OFL de définition des plus petits dénominateurs communs semblent porter leurs fruits. L'on pourrait déboucher sur une méthode de fixation des loyers plus simple et transparente. En deux mots il s'agit d'appliquer une méthode de loyers comparatifs (méthode hédoniste) à la mise en location ou au changement de locataire. Par comparaison des loyers pratiqués dans un quartier donné pour un type d'appartement donné lors des deux dernières années, l'on pourrait postuler que seuls les loyers qui s'écar-

teraient considérablement à la hausse des autres seraient abusifs (un intervalle de confiance de 90 % est envisagé). Cette méthode nous semble mieux correspondre à l'esprit de la loi dont le seul but est d'éviter les loyers abusifs et non de fonder un contrôle des loyers, travers dans lequel la pratique actuelle est largement tombée. S'agissant de l'évolution de loyers en cours, il est question d'atteindre le fameux découplage entre l'évolution des taux hypothécaires et les loyers. Le taux hypothécaire ne servirait donc plus de référentiel. Il serait abandonné au seul profit de l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC).

Cette solution de loyers indexés est simple et transparente, n'importe quel bailleur ou locataire étant à même de faire les calculs et adaptations y relatives. La question légitime est de savoir si, à terme, l'évolution de l'ISPC couvrira une éventuelle hausse des charges d'immeuble (travaux d'entretien, eau froide, énergie des communs...), ce qui demeure relativement incertain. Cette incertitude est motivée par l'explosion des règles et taxes environnementales et la hausse probable des coûts de l'énergie. L'ISPC devrait également être affecté par ce mouvement inflationniste. Le sera-t-il complètement? C'est cette question qui nous pousse à solliciter une cautèle en cas de forte hausse des charges d'immeubles.

L'ensemble des considérations et travaux mentionnés ci-dessus, qui n'en sont qu'au stade de l'élaboration préliminaire d'un avant-projet, ne déboucheront pas sur un nouveau droit du bail avant deux ou trois ans. A l'heure où les Banques Cantonales de plusieurs cantons alémaniques annoncent des hausses de taux, il est dès lors, toujours essentiel que le taux hypothécaire de référence (référentiel de la majorité des loyers genevois) soit de nouveau publié.

## NEWSLETTER JURIDIQUE

CGI Conseils innove cet automne, avec la parution du premier numéro de sa Newsletter juridique. Destinée à paraître ponctuellement, au gré des nécessités jurisprudentielles, cette lettre d'information en droit de l'immobilier s'adresse en premier chef aux professionnels de l'immobilier confrontés à des questions juridiques spécifiques. Tirée à 3'500 exemplaires, cette publication a été expédiée largement aux régisseurs, avocats, fiduciaires, caisses de pension, ingénieurs et architectes du canton. La thématique développée par Me Anne Hiltbold Lädermann concerne l'assujettissement à la LDTR de la pose de doubles vitrages. Ce premier numéro est disponible dans sa version papier auprès de CGI Conseils, rue de Chantepoulet 12 (tél. 022 715 02 10) et peut être téléchargé sur le site internet de la CGI [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) (rubrique Publications).



# DIVORCE OU SÉPARATION : LA RÉPARTITION DES BIENS IMMOBILIERS ACHETÉS EN COMMUN



Nadia Marquez Secrétaire-juriste

## Comment partager une acquisition immobilière opérée par des époux qui souhaitent divorcer ? Voici quelques éléments de réponse.

Quand un couple marié divorce, les biens sont partagés selon les règles du régime matrimonial auquel les époux ont soumis leur mariage. En Suisse, les époux ont la possibilité de choisir entre trois régimes matrimoniaux : la participation aux acquêts, la séparation de biens et la communauté de biens. Si aucun choix n'a été fait par le couple (en faveur du régime de la séparation de biens ou de la communauté de biens), la loi soumet le couple à celui de la participation aux acquêts, appelé aussi « régime matrimonial ordinaire ».

### LA PARTICIPATION AUX ACQUÊTS

En cas de divorce, une liquidation du régime matrimonial est opérée, c'est-à-dire que la fortune des partenaires est divisée en biens propres et acquêts. Tout ce que l'époux possédait avant le mariage ainsi que tout ce qu'il a reçu en guise d'héritage ou de donation pendant le mariage fait partie de ses biens propres. Par contre, les acquêts représentent tout ce que le couple a acquis pendant le mariage. Chaque conjoint reprend ses biens propres, les économies faites pendant le mariage (acquêts) étant additionnées, puis partagées par moitié.

En pratique, il est courant de voir que les couples mariés sous ce régime acquièrent généralement un bien immobilier sous la forme de la copropriété à parts égales et ce, même si les apports sont inégaux. En cas de divorce, les règles de la participation aux acquêts sont là pour rééquilibrer les parts équitablement. Par exemple, l'époux qui a contribué à raison de 70 % à l'achat immobilier reprendra la même proportion de la valeur du bien, en profitant de la plus-value liée à cette part.

Cela étant, voici différents scénarios envisageables :

- L'un des époux reprend le bien immobilier et rembourse l'autre (biens propres investis, plus la moitié des acquêts).
- Le bien immobilier est vendu et le produit de la vente est partagé.
- Les rapports de propriété restent les mêmes.

En cas de désaccord entre les époux, le juge peut attribuer au conjoint qui justifie d'un intérêt prépondérant le logement à charge pour lui de désintéresser l'autre conjoint de sa part au bénéfice.

### LA SÉPARATION DE BIENS

Dans ce cas, il n'y a pas de biens communs. Chaque conjoint conserve la propriété de tous ses biens pendant le mariage et lors de sa dissolution.

En pratique, il est fréquent que les époux soumis à ce type de régime, achètent un bien immobilier, en copropriété à parts égales. Ce qu'il faut savoir c'est qu'en réalité, la loi ne prévoit aucune règle de partage : en cas de divorce, il n'y a aucun partage de biens puisque ceux-ci ont toujours été séparés. Ainsi, l'époux qui aurait contribué à raison de 70 %, en copropriété à

parts égales, ne profiterait pas de la plus-value liée au montant qu'il a avancé. Il récupérerait uniquement son financement. Pour pallier cette situation, il est conseillé soit de fixer les modalités dans un contrat de prêt entre époux, soit d'adopter la forme de la copropriété proportionnelle aux apports, ou encore d'acheter le bien sous la forme d'une société simple.

A noter que la situation **des concubins** est comparable à celle des époux mariés sous le régime de la séparation de biens.

### LA COMMUNAUTÉ DE BIENS

Ce régime comprend trois catégories de biens : ceux de l'épouse, ceux de l'époux, et ceux qui appartiennent à tous les deux, les biens communs.

En cas de divorce, les conjoints ont le même droit sur le bien immobilier commun. L'objet immobilier est un tout indissociable. Aucune part précise du bien n'est fixée de sorte qu'il est impossible de disposer librement d'une quote-part du logement.

Afin d'éviter des tensions familiales ou financières, il est conseillé d'anticiper et de tout régler dans un contrat qui spécifie notamment l'importance de l'investissement de chacun.

**« il est primordial de conserver toutes les écritures liées à l'acquisition du logement »**

Pour conclure, il est primordial de conserver toutes les écritures liées à l'acquisition du logement

afin de pouvoir prouver notamment qui a acheté la propriété avec quels moyens, qui a investi plus tard un capital supplémentaire et avec quel argent l'hypothèque a été amortie.

Enfin, il arrive que les dispositions fixées dans le jugement du divorce ne puissent être appliquées notamment lorsque la propriété est attribuée à l'un des partenaires et que celui-ci n'est pas accepté par la banque en tant que débiteur hypothécaire faute de revenu suffisant. Dans ce cas, l'autre partenaire peut reprendre en charge une partie des intérêts hypothécaires et obtenir en contrepartie un droit d'achat, d'usufruit, ou un autre droit sur la propriété. Il est également possible de réduire l'hypothèque par la conclusion d'un prêt ou d'un contrat d'avancement d'hoirie. Enfin, la solution peut également résider en la vente du bien ou encore, l'acceptation d'une activité professionnelle par le partenaire qui a été légitimé par le juge du divorce à reprendre la propriété.

# VOS CANDIDATS AU CONSEIL NATIONAL ELISEZ-LES ET FAITES-LES ÉLIRE !

**Il est capital que les propriétaires soient représentés au Conseil National qui se renouvelle cet automne à l'occasion des élections fédérales du 21 octobre 2007. Dans ce contexte, la Chambre genevoise immobilière soutient les candidatures des membres de son Comité et des commissions permanentes. Ainsi, plus que des affinités, ce sont des liens étroits qui existent entre ces candidats et la CGI. Leur présence à Berne est essentielle pour défendre nos intérêts.**

Si la réglementation immobilière cantonale est souvent lourde et tatillonne à Genève, il n'en demeure pas moins que les conditions essentielles qui régissent la propriété et la fiscalité foncière sont issues de législations fédérales. Parmi les thèmes principaux pour lesquels nous estimons que l'intervention de vos candidats pourrait revêtir une importance capitale nous avons identifié, de façon non exhaustive, 5 sujets :



**Thomas Büchi**  
membre de la  
Commission législative

- radical
- né le 04.11.1958
- maître charpentier

## La fiscalité immobilière

Condition cadre s'il en est, la fiscalité a une importance conséquente en matière immobilière. La Loi d'harmonisation fiscale impose encore aux cantons la perception d'une valeur locative (cf. article page 6). Un loyer fictif est probablement l'une des mesures les plus iniques que l'on puisse imaginer. Nous ne devons pas perdre de vue l'objectif de purement et simplement abroger cet impôt qui constitue évidemment un frein significatif à l'accession à la propriété. A tout le moins, il faut veiller en permanence à une fiscalité qui ne soit pas trop lourde pour la propriété foncière et qui ne soit pas contra productive. A titre d'exemple, la pratique Dumont devrait être totalement abandonnée puisqu'elle est de nature à différer les travaux d'entretien.

**« Il faut veiller en permanence à une fiscalité qui ne soit pas trop lourde pour la propriété foncière »**

## Le droit du bail à loyer

Les relations entre propriétaires et locataires méritent des règles simples et transparentes qui, par nature, favorisent la paix du logement et des rendements équitables. La contribution des bailleurs à une révision du droit du bail est primordiale (cf. page 2) et les candidats soutenus par la CGI en sont bien conscients !



**Hugues Hiltbold**  
membre du Comité de la  
CGI, de la Commission  
législative et de la  
Commission Immocom

- radical
- né le 05.05.1969
- architecte

## L'aménagement du territoire

Le maintien de notre environnement et la mise à disposition de terrain constructibles en suffisance (accession à la propriété et réponses aux besoins de l'économie) passent par un aménagement du territoire responsable. La densification des villes et la planification du développement harmonieux des agglomérations constituent les enjeux principaux de l'aménagement du territoire suisse pour ces 20 prochaines années. Dans ce contexte, la réforme engagée de la Loi sur l'aménagement du territoire est importante. Elle l'est aussi pour que la zone agricole soit partiellement réaffectée au profit de zones de déclassément qui accueillent des installations sportives et de loisirs. Mais surtout, cette modification législative devrait enfin permettre la réaffectation des bâtiments qui ne sont plus utiles à l'agriculture.



**Christian Luscher**  
membre de la  
Commission législative

- libéral
- né le 06.12.1963
- avocat

## Le droit de l'environnement

Après avoir un peu subi le développement considérable du droit de l'environnement et des systèmes de taxes qui y sont parfois liés, les propriétaires ont un rôle important à jouer en ce domaine. Des mesures d'incitation favorisant une utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments, la mise en place de certificats énergétiques et l'établissement de programmes d'économie et de substitution du mazout, requièrent notre participation active. C'est un enjeu majeur pour les propriétaires.



### Pascal Pétroz

membre du Comité  
du Groupement  
des propriétaires  
d'appartement (GPA) et de  
la Commission législative

- PDC
- né le 27.01.1971
- avocat

**« Pour atteindre les objectifs décrits dans ces pages, votez pour les candidats soutenus par la CGI! »**

#### L'accession à la propriété

Parce qu'historiquement, l'accession à la propriété n'a pas été favorisée malgré le mandat constitutionnel clair à cet égard, des milliers de Suisses et de Genevois sont frustrés de ne pouvoir devenir rapidement propriétaires. L'aspiration à acquérir son propre logement est aujourd'hui énorme parmi les Helvètes. L'autorité ne peut y rester sourde, elle doit répondre aux vœux de la population.

Parce qu'elles trouvent cette situation inacceptable avec seulement quelque 30 % de propriétaires en Suisse et quelque 19 % à Genève, les

**« L'objectif est d'ouvrir un vaste débat sur l'accession à la propriété pour obtenir l'adhésion populaire »**

associations de propriétaires suisses – dont la CGI – lancent et soutiennent des initiatives populaires en vue de favoriser l'épargne logement, l'accession à la propriété et les travaux favorisant les économies d'énergies. Un premier carton de signature est encarté dans l'Immoscope que vous lisez tandis qu'un autre le sera en décembre. L'objectif est d'ouvrir un vaste débat sur l'accession à la propriété pour obtenir l'adhésion populaire utile à la mise en place de véritables incitations et aides à la propriété de son propre logement.

Plus d'infos: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)  
(rubrique les actions de la CGI).



### Pierre Weiss

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

- libéral
- né le 14.02.1952
- sociologue, éditorialiste,  
chargé de cours  
à l'université



# MODIFICATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Christophe Aumeunier Secrétaire général

Dès l'année 2007 (déclaration 2008), la valeur locative applicable à Genève sera sensiblement modifiée.

En 2005, l'Administration fédérale des contributions (AFC) a interpellé nos autorités cantonales considérant, selon elle, que les valeurs locatives genevoises seraient notablement trop basses (8 % pour les villas et 35 % pour les appartements). Dès lors, l'Administration fiscale cantonale a mis sur pied un groupe de travail auquel nous avons largement contribué. Les travaux ont duré plus de 18 mois. Il s'est agi, dans un premier temps, de démontrer que les données sur lesquelles l'AFC s'était fondée étaient le reflet d'un échantillonnage beaucoup trop étroit. Ensuite, nous avons sollicité de l'AFC des données comparées des autres cantons, que nous n'avons jamais obtenues. La question de savoir pourquoi l'Administration fédérale considérait les valeurs locatives genevoises trop basses a, dès lors, pris toute son acuité. Nous nous sommes farouchement opposés à une conception selon laquelle les valeurs locatives devaient être comparées à quelques loyers «spots» du marché, à savoir à quelques exemples de loyers soumis à la pression haussière d'un marché du logement en pleine pénurie. Il n'était pas logique de comparer une valeur locative d'un propriétaire occupant son propre logement depuis trente ans au loyer récemment conclu pour un logement du même type. Nos arguments ont été convaincants, grâce à l'important travail fourni par les membres du groupe de travail de la CGI dont Me Lambelet. Une fois obtenu de l'Office cantonal de la statistique une statistique des sur-

faces des logements genevois, il était possible de les mettre en corrélation tant avec les loyers moyens que les valeurs locatives. La valeur locative étant définie comme un loyer fictif, les courbes représentant la valeur locative en fonction des mètres carrés ont été ainsi élaborées et comparées aux loyers moyens. Nous avons également obtenu que l'indexation de la valeur locative prévue par la loi et qui devait intervenir pour 2006 soit abandonnée au profit des nouvelles valeurs locatives 2007.

En résumé, et par rapport à une valeur locative indexée, les résultats retenus par l'administration impliqueront de légères hausses pour les logements jusqu'à 110 mètres carrés, une diminution de 110 mètres carrés à 320 mètres carrés et malheureusement une augmentation significative au-delà de 320 mètres carrés. Cette dernière tranche a fait l'objet d'une contestation de notre part, sans succès.

**FAITES VALOIR TOUTES LES DÉDUCTIONS !**

Nous vous l'annonçons l'année dernière, en parallèle, nous avons obtenu de l'Administration qu'elle mette en ligne toutes les déductions possibles à la valeur locative. C'est donc une liste de centaines de déductions possibles qui est clairement affichée. Afin de faciliter encore vos démarches, en janvier la CGI mettra gracieusement en ligne sur son site Internet un tableur Excel vous permettant directement de remplir la liste des déductions. En outre, nous rendons attentifs les propriétaires à la notion de mètres carrés habitables (différent des mètres carrés PPE) qui suppose la déduction de 12 à 14 % de surface des murs. Dans le même registre, le Tribunal administratif a encore récemment tranché en faveur des propriétaires en indiquant, contrairement à ce que l'Administration soutenait, que la moitié des surfaces de caves, ne doit pas être prise en considération puisqu'au sens de la Loi sur les constructions et installations diverses, celles-ci ne sont pas habitables (ATA 377/2007 du 7 août 2007).

**« Il n'était pas logique de comparer une valeur locative d'un propriétaire occupant son propre logement depuis trente ans au loyer récemment conclu pour un logement du même type. »**

leurs locatives genevoises trop basses a, dès lors, pris toute son acuité. Nous nous sommes farouchement opposés à une conception selon laquelle les valeurs locatives devaient être comparées à quelques loyers «spots» du marché, à savoir à quelques exemples de loyers soumis à la pression haussière d'un marché du logement en pleine pénurie. Il n'était pas logique de comparer une valeur locative d'un propriétaire occupant son propre logement depuis trente ans au loyer récemment conclu pour un logement du même type. Nos arguments ont été convaincants, grâce à l'important travail fourni par les membres du groupe de travail de la CGI dont Me Lambelet. Une fois obtenu de l'Office cantonal de la statistique une statistique des sur-

## LA GARANTIE DE LA PROPRIÉTÉ TRIOMPHE ENFIN !

La Chambre genevoise immobilière prend acte avec satisfaction de la position enfin plus ferme des autorités genevoises face aux squats. Après qu'une tolérance pénible mais explicable s'est mise en place en 1996 pour les immeubles de logements sans autorisation de construire en force (rénovations), le processus a totalement dérapé, les occupants d'immeubles prêts à être rénovés n'étant pas évacués, mais se contentant, par ailleurs, de refuser toute proposition de relogement. La démonstration a alors été

faite pendant de trop longues années que les squats sont des îlots de non-droit chantre de l'anarchisme. Les associations, singulièrement associations de locataires qui soutiennent les squatters, le font manifestement en plein conflit d'intérêt avec les locataires demandeurs de logements rénovés. Elles y perdent beaucoup de crédibilité. La CGI se réjouit de voir des logements rénovés être mis à disposition.



## LES PROPRIÉTAIRES COMMERCIAUX SE RÉUNISSENT SOUS LA BANNIÈRE GPC

Dans l'édition d'Immoscope de juin dernier, nous vous annonçons la création du Groupement des propriétaires commerciaux (GPC). Désormais, un secrétariat permanent est à la disposition des membres pour s'occuper de la défense et du développement de la propriété commerciale. Pour rappel, le GPC regroupe les propriétaires fonciers commerciaux et industriels, ainsi que les superficiaires; ils y trouvent le soutien recherché, tant sur le plan juridique, fiscal que politique. Les cas de figure varient: droit de voisinage, aménagement du territoire (plans d'attribution des degrés de sensibilité, mobilité), droit de la construction, droit du bail, ou droit de l'environnement.

Pour toute question, conseil ou assistance en matière de propriété commerciale ou industrielle, Me Marquez est à votre disposition au tél. 022 715 02 10.

Je désire adhérer à la Chambre genevoise immobilière en qualité de propriétaire commercial (Groupement des propriétaires commerciaux – GPC)

Nom

Prénom

Raison sociale

Nombre d'employés

Rue/N°

NPA/localité

Téléphone

E-mail

Date

Signature

## ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ: UN GUIDE ET UN SÉMINAIRE

La Chambre genevoise immobilière place l'accession à la propriété parmi ses objectifs prioritaires. La CGI tente d'accompagner les postulants à la propriété, avec force conseils et séminaires. Ce mois-ci, l'on a pu saluer la sortie d'un guide du propriétaire de villa entièrement remis à jour ainsi que la tenue d'un séminaire sur l'accession à la propriété.

Le 4 septembre dernier se tenait une conférence de presse pour lancer officiellement la sortie de la 3<sup>e</sup> édition profondément revue et augmentée du Manuel du propriétaire de villa destiné aux (futurs) propriétaires de villa. Cet ouvrage de référence est une mine de conseils pratiques détaillés sur 128 pages. Commande auprès de CGI Conseils, tél. 022 715 02 10, ou sur le site [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) (rubrique Publications).

Le même jour s'est déroulé un séminaire sur l'accession à la propriété. Organisé par la CGI, ce séminaire gratuit proposait d'aborder les questions que tout acquéreur doit se poser: l'architecte Hugues Hiltbold a détaillé les vérifications indispensables en vue de l'acquisition d'un bien, Me Natacha Gregorc, notaire, a présenté les aspects juridiques liés à l'accession à la propriété, et M. Bernard Bucher, spécialiste des prêts hypothécaires, a indiqué les multiples solutions de financement d'une acquisition.



## ANTENNES DE TÉLÉPHONIE: LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE SE MOBILISE

Depuis bientôt quinze ans, les antennes de téléphonie mobile se multiplient au gré des opérateurs qui, augmentant leurs prestations, requièrent toujours davantage d'antennes. Alertée par les habitants des quartiers résidentiels concernés par cette recrudescence, la CGI, par le biais de sa Section des propriétaires de villa (SPV), suit le dossier de près. C'est à sa demande qu'un groupe de concertation a vu le jour, réunissant les opérateurs de téléphonie mobile, la Chambre genevoise immobilière, les associations représentatives des locataires et l'Etat. Dans ce cadre, la CGI a pu poser ses exigences; l'objectif est d'améliorer l'intégration des antennes de téléphonie mobile en rationalisant leur implantation, en particulier dans les zones résidentielles.

Par ailleurs, la CGI tient à informer ses membres sur l'actualité immobilière qui les concerne directement ainsi que sur les actions conduites en vue de soutenir leurs intérêts. C'est ainsi que pour son Assemblée générale du 26 septembre, la SPV a convié M. Michel Lançon, adjoint scientifique du Service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants, ainsi que Me Denis Esseiva, avocat et associé au sein de «L'ETUDE» (Fribourg), à s'exprimer sur la problématique de l'implantation des antennes de téléphonie mobile à Genève.

## COUP DE CŒUR ETUDIANTS CHERCHENT LOGEMENT... DÉSESPÉRÉMENT

Avec la mise en application des Accords de Bologne, la rentrée universitaire 2007 est anticipée de quelques semaines... avec elle, aussi, les soucis de logement pour bon nombre d'étudiants. En effet, malgré les impulsions politiques pour remédier à la situation, le dernier indice du taux de vacance des logements genevois, rendu public en août dernier, est de 0.19%. Il devrait être presque dix fois supérieur pour qu'il y ait une détente et une régulation de l'offre et de la demande. L'actuelle rareté des logements disponibles sur le marché n'offre pas un terreau favorable à des prix adaptés à un budget d'étudiant. La CGI déplore cette situation et appelle les propriétaires disposant d'une ou plusieurs chambres à les mettre à la disposition d'étudiants, contre rémunération raisonnable.

Accueillir un étudiant chez soi est une démarche solidaire et citoyenne qui se révèle très enrichissante du point de vue culturel, et ce d'autant plus si l'étudiant pratique une langue étrangère. Le revenu modeste tiré de la location d'une chambre peut être appréciable. De plus, un étudiant peut apporter une compagnie que les plus âgés estimeront précieuse.

Le processus de Bologne prévoit de faciliter le transfert d'une université à l'autre, et donc l'arrivée de nouveaux étudiants étrangers à Genève. La pénurie de logements qui sévit dans notre république pourrait, si elle se durcit, réduire l'attractivité du canton. La dimension universitaire d'une ville est primordiale pour son rayonnement et vigueur sociale. Nous avons plus que jamais besoin que des cerveaux se forment chez nous pour que Genève garde sa dynamique et son image de ville ouverte.

En attendant l'agrandissement de la Cité universitaire (dont l'inauguration est prévue pour 2009), si vous mesurez la portée de cet appel, n'hésitez pas, ouvrez la porte de votre logement : tél. 022 379 74 07 (Bureau des logements universitaires, rue De-Candolle 4, Genève).

## AGENDA

27 SEPTEMBRE 2007

**DÉJEUNER AVEC LES CANDIDATS AU CONSEIL NATIONAL**

Sur inscription : [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch), rubrique News

16 OCTOBRE 2007

**SÉMINAIRE JURIDIQUE CGI CONSEILS**

22 OCTOBRE 2007

**ENERGIE SOLAIRE SOUS TOUTES SES FORMES**

Séminaire organisé en collaboration avec Swissolar

27 NOVEMBRE 2007

**SÉMINAIRE « PATHOLOGIES ET VICES DE LA CONSTRUCTION »**

Organisé par l'APGCI et CGI Conseils

6 DÉCEMBRE 2007

**RENDEZ-VOUS DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE**

Renseignements et inscriptions aux différents séminaires :  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) (rubrique CGI Conseils/Cours et séminaires)



GPC

Rue de Chantepoulet 12

Case postale 1265

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 1265  
1211 Genève 1  
Tél. : 022 715 02 00  
Fax : 022 715 02 22  
[cgi@cgionline.ch](mailto:cgi@cgionline.ch)  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

**Rédacteur responsable :**

Christophe Aumeunier

**Conception graphique :**

Alternative