

A LA UNE

La CGI soutient deux initiatives populaires en faveur du logement et vous encourage à les signer toutes les deux, afin de renforcer les intérêts des propriétaires :

- L'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» demande une exonération d'impôts pour les personnes souhaitant acquérir un logement;
- L'initiative «Sécurité du logement à la retraite» demande à ce que le propriétaire qui arrive à l'âge de la retraite puisse choisir de se soumettre ou non à l'impôt sur la valeur locative de son logement.

www.initiatives-jumelees.ch (cf encart et article en p. 2)



Thierry Barbier-Mueller Président

EDITORIAL

LA CGI S'OPPOSE AUX HAUSSES D'IMPÔTS

«Genève a besoin de plus de logements, de plus de contribuables, pas de plus d'impôts»

Aurions-nous quelque chose à apprendre de nos amis zurichois? La conjoncture économique, chez eux, est aussi favorable qu'à Genève. Mais là-bas, en plus, on baisse les impôts et l'on construit des logements en nombre suffisant, ce qui permet à une saine croissance démographique de s'exprimer... Et le taux de vacance des logements y est 4 fois supérieur à celui de Genève.

Quelques chiffres pour illustrer ces propos

Population résidente totale à Genève en septembre 2007	444'285
Population résidente totale à Genève en décembre 2006	445'306
Population résidente totale à Genève en décembre 2000	413'585
Nombre de logements construits à Genève en 2006	1'176
pour un parc total de 212'896 soit un accroissement de	0.5%
Nombre de logements construits à Zurich en 2006	7'600
Pour un parc total de 641'295 soit un accroissement de	1.2%
Taux de vacance des logements à Genève (au 01.06.2007)	0.19
Taux de vacance des logements à Zurich (au 01.06.2007)	0.80
Baisse des impôts 2008 annoncée par la ville de Zurich	-7%

Pendant ce temps, Genève vit avec ses blocages – les projets avancent au ralenti, les plannings ne sont qu'exceptionnellement tenus – et ses crispations – un taux de vacance des logements scandaleusement faible. Autant Zurich semble bénéficier d'une spirale vertueuse, autant Genève semble enfermée dans un cercle infernal.

Dernier signe inquiétant: nous ne connaissons plus, à Genève, de croissance démographique; l'évolution est même nettement négative depuis un an, pour la première fois depuis la récession des années nonante. Ce n'est pas une bonne nouvelle, c'est la conséquence de la pénurie de logements, qui décourage les nouvelles arrivées et nous fait exporter nos contribuables dans les régions voisines.

La conclusion? Elle tombe sous le sens: Genève a besoin de plus de logements, de plus de contribuables, pas de plus d'impôts. Les initiatives soumises au vote populaire le 16 décembre sont non seulement rétrogrades, mais clairement néfastes. Elles affaibliraient Genève, pendant que le pôle zurichois se renforce. Un vote négatif très net s'impose. De même que des mesures d'urgence pour accélérer l'avancement des projets de construction... projets dont on parle beaucoup sans pourtant voir s'ouvrir les chantiers y relatifs.

A la une	1
Editorial : La CGI s'oppose aux hausses d'impôts	1
Signez les initiatives fédérales en faveur de la propriété!	2
La CGI a engagé un fiscaliste	2
L'installation de capteurs solaires s'avère rentable sur tous les plans	2
Séminaires 2008: les dates à retenir	3
Le paiement systématiquement tardif du loyer est un juste motif de résiliation anticipée du bail	4
Agenda	4

SIGNEZ LES INITIATIVES FÉDÉRALES EN FAVEUR DE LA PROPRIÉTÉ !

Vous avez trouvé encarté dans le précédent Immoscope une initiative en faveur de l'épargne logement et de l'épargne à la rénovation. Nous vous avons invités à la signer. Deux mois plus tard, nous vous recommandons de signer deux autres initiatives en faveur de la propriété.

Conformément à ce que nous vous annoncions, les associations suisses de propriétaires sont unies pour obtenir l'ouverture d'un grand débat public sur l'accession à la propriété. Cette volonté a également été exprimée par le dépôt de deux motions parlementaires cet automne proposant d'une part, un système d'épargne logement et d'autre part, l'abrogation de la valeur locative avec maintien de la déductibilité des intérêts hypothécaires. Le Conseil national a accueilli avec enthousiasme ces deux sujets qui seront traités ces prochains mois en commissions par-

«les efforts pour faire aboutir ces initiatives démontreront la volonté populaire d'encourager l'accession à la propriété»

lementaires. Cette prise de position du Conseil national a été remarquée et reprise de manière très importante par les médias. Cela sert nos intérêts. Dès lors, il est important de démontrer que ce courant populaire en faveur de l'accession à la propriété est constant. Nous devons nous mobiliser pour faire aboutir les initiatives qui vous sont proposées. Vous constaterez qu'il s'agit d'une part d'encourager l'épargne logement et d'autre part d'offrir le choix au contribuable en âge de la retraite de s'assujettir à la valeur locative ou non, en fonction de son intérêt (celui de maintenir une déduction importante d'intérêts hypothécaires ou non).

Cela peut vous sembler beaucoup de signer trois initiatives fédérales dont les buts sont très proches, voire identiques. Nous sommes toutefois convaincus que les efforts que nous menons pour faire aboutir ces initiatives démontreront enfin la volonté populaire d'encourager l'accession à la propriété. Nous serons mieux représentés, mieux écoutés, si nous sommes plus nombreux.

www.cgionline.ch/news

LA CGI A ENGAGÉ UN FISCALISTE

Le nombre de membres de la CGI augmentant de manière constante, la CGI est heureuse d'accueillir un nouveau collaborateur en son secrétariat. Afin d'élargir le champ des compétences présentes au sein des permanents, c'est un économiste et fiscaliste qui a été engagé. Gregory Boria a 27 ans, titulaire d'un Master de l'Université de Genève en gestion d'entreprise, section HEC. Il est, en outre, diplômé de l'Institut d'études immobilières. Il dispose d'expérience en matière économique et financière mais aussi en fiscalité immobilière. Sportif, Gregory Boria consacre l'essentiel de son temps libre au basket.



L'INSTALLATION DE CAPTEURS SOLAIRES S'AVÈRE RENTABLE SUR TOUS LES PLANS

Anne Hiltbold Lädermann Secrétaire-juriste

Pour un ménage de quatre personnes, 4 à 6 m² de capteurs suffisent à produire jusqu'à 70% de l'énergie nécessaire pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire et d'économiser ainsi environ 60'000 kWh et 25 tonnes d'émissions de CO².

Un immense plus pour notre environnement ! Les capteurs solaires permettent également de produire une partie de l'énergie pour la chaleur ambiante (chauffage d'appoint) entraînant une réduction des frais de combustibles et des émissions polluantes. Le surcoût, par rapport à une installation traditionnelle, est compensé, à terme, par les économies réalisées sur le prix de fonctionnement (mazout, bois ou électricité). Cet investis-

sement est déductible fiscalement et des subventions cantonales sont, en outre, accordées. Un tel investissement est, par ailleurs, considéré comme une prestation supplémentaire du bailleur, qui peut ainsi augmenter le loyer alors que le locataire verra ses charges diminuer. Les capteurs solaires sont compatibles avec les autres moyens de production de chaleur qui entrent en action pendant les périodes peu ensoleillées. C'est donc tant dans le cadre d'une rénovation que d'une nouvelle construction que la prise en compte de l'énergie solaire doit être envisagée. N'hésitez plus !

www.swissolar.ch
www.geneve.ch/scane

SÉMINAIRES 2008: LES DATES À RETENIR

Pour toute personne souhaitant rester au faite des connaissances en matière immobilière, CGI Conseils, association au service de l'immobilier, organise des séminaires, des conférences, des journées académiques et des modules de formation sur des thématiques liées à l'immobilier.

LES SÉMINAIRES ACADÉMIQUES

18 avril 2008, 9h-17h **La Journée du droit de la propriété «Expropriation formelle, matérielle, responsabilité de l'Etat, gestion des grands projets, protection du patrimoine»**

Rendez-vous biennal de la propriété, en collaboration avec la Faculté de droit de l'Université de Genève.

Public: spécialistes de l'immobilier, assureurs, banquiers, juges, notaires, promoteurs, constructeurs, avocats, juristes, fonctionnaires, et toute personne intéressée par l'économie de la propriété.

29 août 2008, 9h-17h **La Journée de l'économie de la propriété «Radiographie du marché immobilier romand»**

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

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

4 décembre 2008, 9h-12h **Les rendez-vous de la fiscalité immobilière**

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

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

LES MODULES DE FORMATION CGI CONSEILS

Quatre modules de deux fois deux heures permettent d'aborder le droit du bail et les aspects juridiques de la PPE. En 2008, deux sessions (printemps/automne) répètent le même programme, dans un ordre différent, les mardis de 14h30 à 16h30. Par M^e Anne Hiltbold Lädermann, secrétaire-juriste de CGI Conseils.

Public: toute personne souhaitant se familiariser avec les notions élémentaires du droit du bail.

1^{re} session (printemps)

29 janvier et 5 février 2008: Module I «Aspects de la PPE»

Généralités - Création - Fonctionnement - etc.

19 et 26 février 2008: Module II «Conclusion du contrat de bail»

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

1^{er} et 8 avril 2008: Module III «Fin du contrat de bail»

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

6 et 13 mai 2008: Module IV «Fixation du loyer»

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

2^e session (automne)

16 et 23 septembre 2008: Module I

«Conclusion du contrat de bail»

7 et 14 octobre 2008: Module II «Fin du contrat de bail»

4 et 11 novembre 2008: Module III «Fixation du loyer»

2 et 9 décembre 2008: Module IV «Aspects de la PPE»

LES SÉMINAIRES CGI CONSEILS

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.

19 février 2008: «Gestion des énergies: penser long terme!»

15 avril 2008: Séminaire juridique

17 juin 2008: Séminaire «Courtiers»

16 septembre 2008: Séminaire «Gérants d'immeubles»

14 octobre 2008: Séminaire juridique

18 novembre 2008: Séminaire «Gérants techniques»

Inscriptions: www.cgionline.ch
(rubrique CGI Conseils / Cours et séminaires)

LES RENDEZ-VOUS DE LA JURISPRUDENCE

3 avril, 19 juin, 9 octobre et 27 novembre 2008, 17h.

Ce cycle de quatre conférences par an présente l'évolution de la jurisprudence en matière de bail à loyer. Donnée en alternance par M^e Anne Hiltbold Lädermann, M^e Yann Sunier et M^e Jacques Ansermet, les jeudis à 17h.

COURS D'ANGLAIS

prodigés par une enseignante qualifiée, de langue maternelle anglaise et expérimentée dans le domaine de l'immobilier. 18 heures de cours par semaine réparties sur 12 semaines et délivrées pendant la pause déjeuner (12h-13h30).

Public: toute personne souhaitant consolider ses connaissances de l'anglais dans le domaine immobilier.



Anne Hiltbold Lädemann Secrétaire-juriste

LE PAIEMENT SYSTÉMATIQUEMENT TARDIF DU LOYER EST UN JUSTE MOTIF DE RÉSILIATION ANTICIPÉE DU BAIL

«les parties peuvent résilier le contrat pour de justes motifs»

Dans un arrêt récent (4C.395/2006), le Tribunal fédéral a confirmé que le congé donné à un locataire présentant un comportement intolérable au niveau du paiement de son loyer sur la base de l'article 266g CO (résiliation anticipée pour justes motifs) était valable et efficace. En vertu de l'article 266g CO, les parties peuvent résilier le contrat pour de justes motifs qui rendent intolérable la poursuite du contrat, à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal. Cette possibilité de résiliation anticipée est subsidiaire aux autres motifs de congés extraordinaires réglés par la loi de manière particulière. En cas de retard de paiement du loyer, le contrat doit être résilié selon les modalités prévues à l'article 257d CO (vaine mise en demeure avec menace de résiliation). Cela n'exclut pas cependant que le motif entraînant l'impossibilité de poursuivre le contrat jusqu'au prochain terme de résiliation contractuel peut aussi résider dans le non-respect des termes de paiement. Ainsi, des violations répétées du contrat, en elles-mêmes insuffisantes pour résilier le contrat de manière extraordinaire, mais devenant graves du fait de leur répétition malgré des mises en demeure, peuvent conduire au fait qu'on ne peut pas attendre du bailleur la poursuite du contrat jusqu'à l'échéance.



JAB

1211 Genève 1

UGI

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
www.cgionline.ch

Rédacteur responsable :
Christophe Aumeunier
Conception graphique :
Alternative

AGENDA

6 DÉCEMBRE 2007, 9H-12H
RENDEZ-VOUS DE LA FISCALITÉ IMMOBILIÈRE
Renseignements et inscriptions: www.cgionline.ch
(rubrique CGI Conseils/ Cours et séminaires)

20 FÉVRIER 2008, 18H30, UNI-MAIL (SALLE S 130)
SÉMINAIRE SUR LES DÉDUCTIONS FISCALES
Renseignements et inscriptions sur www.cgionline.ch
(rubrique CGI pratique / Agenda)

16 AVRIL 2008, 18H30
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU GPA
(GROUPEMENT DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENT)

21 MAI 2008, 17H
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA CGI

AGENDA