

LA CHRONIQUE DE CGI CONSEILS

Cette semaine par **Erin WOOD BERGERETTO**, Titulaire du brevet d'avocat



Panneaux solaires: une autorisation est-elle nécessaire?

Je suis propriétaire d'une maison sise en zone villa. Je dois rénover ma toiture et j'envisage par la même occasion d'installer des panneaux solaires. Dois-je requérir une autorisation de construire? (Michèle L., Troinex).

Sur le principe, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans l'autorisation du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI). Cette obligation s'applique dans tous les types de zones.

Par construction ou installation, il faut entendre toutes choses mobilières ou immobilières édifiées au-dessus ou au-dessous du sol, ainsi que toutes leurs parties intégrantes et accessoires.

Quelques exceptions

La législation genevoise sur les constructions et les installations prévoit toutefois que l'édification de constructions de très peu d'importance ne sont plus soumises à autorisation de construire. Sont notamment considérées comme telles les cabanes amovibles de dimension modeste (5 m² au sol et 2 m de hauteur), les pergolas non couvertes, les antennes paraboliques dont le diamètre n'excède pas 90 cm pour des installations individuelles et 130 cm pour les installations collectives, ainsi qu'en 5^e zone (zone villa), la création de jours inclinés en



Aucune construction ou transformation ne peut être réalisée sans autorisation.

toiture d'une surface totale inférieure à 1 m². En outre, les travaux projetés à l'intérieur d'une villa isolée ou en ordre contigu ne nécessitent plus d'autorisation de construire, pour autant que ces travaux ne modifient pas la surface habitable du bâtiment. Une fois saisie d'une demande d'autorisation de construire, la Police des constructions examine si le projet est conforme aux pres-

criptions légales en la matière, notamment au regard des dispositions relatives à la protection du patrimoine, si celles-ci doivent trouver application.

Deux phases de contrôle

Dès le moment où toutes les conditions légales sont réunies, la Police des construc-

**PROFITEZ DE NOTRE SAVOIR-FAIRE
ET COMPAREZ LA MEILLEURE
OFFRE POUR:**

- Financer votre bien immobilier
- Renégocier votre hypothèque
- Financer votre construction
- Contracter une assurance

Contactez-nous au : 022 849 61 32
financement-assurances@spg.ch
www.spg.ch



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Service Financement et Assurances

Groupe SPG-RYTZ

Stop
au
Cambriolage

- Portes Blindées
- Blocs-Portes
- Serrures Multipoints
- Coffres-Forts
- Coffres Antifeu
- Portes pour villas

F3D
La nouvelle serrure Fichet
qui révolutionne la sécurité

COFFRECLÉS SERVICE
11, rue Dizerens
1205 Genève
Tél. 022 809 56 36
www.coffreclésfavre.ch

FICHET

tions délivrera l'autorisation de construire requise. Le contrôle de la conformité des constructions et des installations s'effectue ainsi en deux phases successives:

1. La procédure d'autorisation de construire, qui permet de vérifier avant la réalisation des travaux, leur conformité au droit de l'aménagement du territoire et des constructions.

En bref

6^e Journée de l'Economie de la propriété – Fonds de placement immobiliers

En collaboration avec la Faculté des Sciences économiques et sociales de l'Université de Genève, la section HEC de l'Université de Genève et l'Institut d'études immobilières de Genève, CGI Conseils organise un séminaire le 3 septembre 2010 à Uni-Bastions, de 8h30 à 12h30.

Le programme est le suivant:

Fonds de placement immobiliers: évolution, règles et usages par Simona Terranova, PricewaterhouseCoopers SA;

Aspects fiscaux suisses des placements collectifs de capitaux immobiliers par M^e Alexandre Faltin, Etude Oberson Avocats;

SICAV et immobilier physique en Suisse par Alexandre Col, Banque Privée Edmond de Rothschild SA;

Fonds immobiliers suisses et internationaux: quelle allocation stratégique choisir? par Séverine Cauchie, Lombard Odier;

Investissement direct ou indirect: débat d'idées avec M^e Elka Gouzer-Waechter, avocate et M. Riccardo Boscardin, UBS SA. Modérateur: Thierry Oppikofer, «Tout l'Immobilier».

Synthèse de la journée par M. Etienne Nagy, Naef & Cie.

Renseignements et inscriptions: www.cgiconsults.ch (rubrique Cours et séminaires/Journée de l'économie de la propriété).

2. La procédure de contrôle des constructions, qui permet de contrôler en cours de travaux et une fois ceux-ci terminés, que la réalisation matérielle concorde avec les autorisations concédées.

Enfin, la publicité est une caractéristique de la procédure d'autorisation de construire. En effet, toutes les demandes d'autorisation de construire sont rendues publiques par une insertion dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et chacun peut faire valoir ses observations, respectivement son recours, dans un délai de 30 jours à compter de la publication, à moins que les travaux en question ne soient que de peu d'importance.

L'installation de panneaux solaires devra en conséquence faire l'objet d'une autorisation de construire du DCTI et aucun travail ne doit être entrepris avant que l'autorisation ait été délivrée.

Un audit énergétique préalable de la maison peut par ailleurs s'avérer adéquat, ce d'autant que les travaux envisagés, ainsi que l'audit énergétique, pourraient être subventionnés dans le cadre du programme Chèque Bâtiment Energie (www.ge.ch/cbe/), pour autant que les conditions en soient remplies. Il est également à relever que la requête de subvention doit être déposée avant les travaux qui font l'objet de celle-ci. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22 – info@cgiconsults.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre: www.cgionline.ch

Invitation

La Banque Cantonale de Genève a le plaisir de vous inviter au

Salon Immobilier BCGE 2010

le samedi 4 septembre 2010 de 8h30 à 13h30

au Centre de formation de Conches.

A cette occasion, les meilleurs spécialistes professionnels genevois de l'immobilier seront réunis en un seul et même lieu: les **conseillers BCGE** spécialisés dans les financements hypothécaires, vous donneront un avis d'expert financier sur vos projets d'investissement et d'importantes **régies immobilières** de Genève vous présenteront leurs offres actuelles.

En parallèle, **Albert Gallegos**, responsable du département Conseil patrimonial et prévoyance de la BCGE, animera deux conférences sur le thème "L'immobilier et l'optimisation fiscale", à 9h15 et à 11h00.

Le nombre de places étant limité, les inscriptions sont indispensables et seront enregistrées dans leur ordre d'arrivée **jusqu'au mercredi 1^{er} septembre 2010.**

Pour vous inscrire: **022 809 22 25** ou **www.bcge.ch/inscription**



deRham
IMMOBILIER

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

En nous confiant la vente
de votre propriété, vous valorisez
votre bien immobilier!

058 211 11 12 - Bd Georges-Favon 8 - Genève
www.deRham.ch