

## L'avis de l'expert

### Révision du droit du bail: la réforme est définitivement enterrée

Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI-Genève



Par 88 voix contre 86, le Conseil national a, lors de la session d'automne 2010, une nouvelle fois refusé d'entrer en matière sur le projet de révision du droit du bail. Les groupes PDC, PLR, PBD et Verts ont très majoritairement voté pour l'entrée en matière. Ils ont toutefois été minorisés par l'UDC, quasi unanime pour le «non», et les trois quarts du groupe socialiste.

L'argument avancé par les opposants pour justifier ce refus a consisté à dire que le projet n'était pas propre à apporter une solution susceptible d'être acceptée tant par les bailleurs que par les locataires, argument qui ne peut que surprendre puisque ce projet de révision reposait sur un accord qui avait été signé par tous les milieux intéressés en novembre 2007.

Rappelons que le projet de modification de droit du bail envisageait principalement deux grandes modifications. Il était prévu, d'une part, un découplage des loyers du taux hypothécaire, critiqué de longue date par toutes les parties concernées, pour un passage à des loyers indexés à l'indice suisse des prix à la consommation. D'autre part, il était prévu, s'agissant des locaux d'habitation, que l'examen du caractère éventuellement abusif du loyer initial reposerait sur la comparaison avec des loyers d'objets comparables déterminés par les méthodes statistiques reconnues (modèles hédonistes), et non plus sur les méthodes de calcul de rendement ou de loyers du quartier, lesquelles se sont avérées très difficiles à appliquer en pratique.

On ne peut dès lors que vivement regretter au final l'abandon d'un projet de modification du droit du bail. Les responsables devront assumer leur responsabilité le jour où les taux hypothécaires remonteront, ce qui finira nécessairement par arriver, et que les loyers suivront la même voie.



## Le Patio: le standing à prix abordable

Piloté par la régie genevoise Brolliet, l'ensemble immobilier Le Patio répond aux nouvelles volontés économiques de l'Etat de Genève pour ce type de zone. Le prix du m<sup>2</sup> habitable en PPE s'élève en effet à 6300 francs. «Les bâtiments, dont le coût de construction est estimé à 28 millions de francs, respectent un certain standing tout en restant abordables pour la classe moyenne. La qualité et l'esthétique des appartements qui vont du 2 au 7 pièces ont plu au public, car tous se sont vendus comme des petits pains», confie Thomas Mader, directeur et responsable promotions chez Brolliet. S.C.

## Un «split fiscal» de la catégorie des immeubles commerciaux

Comme chaque année à la même période, le Conseil d'Etat adopte le règlement d'application de la loi sur l'imposition des personnes physiques qui fixe les taux de capitalisation des immeubles locatifs pour l'année fiscale. Un changement majeur a été apporté dans le taux de capitalisation des immeubles commerciaux et autres immeubles: celui-ci n'est plus unique et introduit une différenciation en fonction du lieu de situation de l'objet. Un taux a dès lors été défini pour les

immeubles situés en zone 1 (quartiers de la Vieille Ville qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications) et en zone 2 (quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus). Il résulte que les biens industriels sis dans les zones périphériques du canton ne verront plus leur valeur fiscale être déterminée sur la base des données applicables aux objets sis, par exemple, à la rue du Rhône. S.C.

## Realitim SPC: succès confirmé

La souscription du fonds, ouverte le 1er octobre 2010, atteint ce jour 30 millions de francs confirmés. Les souscriptions supplémentaires en cours de décision s'élèvent à plus de 20 millions de fr. Realitim s'oriente vers le haut de la fourchette des 75 millions de fr. visés d'ici la fin de cette année. Premier véhicule de placement collectif multi-projets et multi-investisseurs actif dans le développement immobilier, Realitim a déjà convaincu une quinzaine d'investisseurs privés et une dizaine d'institutionnels. «Le succès de Realitim est à attribuer en grande partie à son positionnement réellement innovant et à l'attractivité du marché du développement immobilier désormais accessible aux investisseurs qualifiés», souligne Anthony Collé, administrateur-délégué de MK Realitim Management. S.C.

PUBLICITÉ



### Votre architecte financier

Acheter • Construire • Rénover

Grâce à notre connaissance unique du marché, nous vous proposons des solutions calquées sur vos besoins. Planifiez et construisez avec nos spécialistes au 022 317 27 27 ou sur [www.bcge.ch/simplissimmo](http://www.bcge.ch/simplissimmo)

**BCGE | Simplissimmo™**  
plus simple, donc moins cher

## Tribune de Genève

Immobilier

Supplément paraissant le mardi  
**Rédacteur en chef responsable:**  
Pierre Ruetschi

**Rédaction:** Fabrice Breithaupt  
Tél. 022 322 38 27  
[fabrice.breithaupt@edipresse.ch](mailto:fabrice.breithaupt@edipresse.ch)  
**Courriel:** [immo@tdg.ch](mailto:immo@tdg.ch)

**Annonces immobilières:**  
Gregory Pavoni  
Edipub, tél. 022 322 34 23  
[gregory.pavoni@edipresse.ch](mailto:gregory.pavoni@edipresse.ch)

**Marché immobilier:**  
Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58  
**Direction:** 11, rue des Rois, 1204 Genève  
Une publication d'Edipresse Suisse.