

L'AVIS DE L'EXPERT

Si le locataire rénove l'appartement



ANDREAS FABJAN
SECÉTAIRE GÉNÉRAL
DE L'USPI GENÈVE

QUESTION

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue. Je viens d'apprendre que mon locataire a réalisé des travaux sans mon accord. Quels sont mes recours?

Le droit du bail prévoit que le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose louée qu'avec le consentement du bailleur. Ce consentement doit être donné par écrit. En conséquence, à défaut d'un tel consentement, le bailleur peut exiger du locataire la remise des locaux dans leur état initial.

En revanche, si le bailleur a donné son consentement à la modification de la chose louée, il n'est en principe pas en droit d'exiger du locataire la remise en état de la chose, à moins que cela n'ait été expressément convenu par écrit.

À la fin du bail, le locataire peut de prétendre à une indemnité si les trois conditions cumulatives suivantes sont remplies.

Le locataire doit avoir procédé à des travaux de rénovation ou de modification de la chose. Le bailleur doit en outre avoir consenti par écrit à la réalisation de ces travaux. Finalement, les travaux réalisés doivent apporter à la chose louée une plus-value considérable.

Toutefois, même si ces trois conditions sont réalisées, les parties peuvent déroger à ce principe et prévoir que le locataire renonce à toute indemnité pour les rénovations, et ce même si celles-ci représentent une plus-value considérable.

→ Envoyez vos questions à
immo@tdg.ch

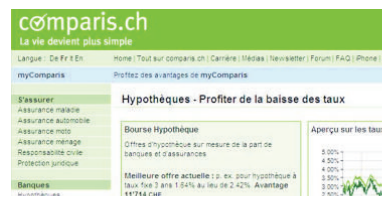


PRESSE

Un supplément immobilier pour Bilan

L'offre immobilière s'enrichit avec le lancement du nouveau supplément *Immoluxe* qui sera édité et encarté 4 fois par année dans *Bilan*. Vous pourrez y trouver une sélection des plus belles propriétés de Suisse romande.

Les taux d'intérêt bas encouragent les acheteurs



Plus de la moitié des locataires en quête d'un logement à acheter sont attirés par les faibles taux d'intérêt. C'est la conclusion d'une enquête réalisée par le comparateur sur Internet *comparis.ch*. Si les intérêts hypothécaires venaient à remonter de façon prononcée, le marché immobilier en pâtirait: la demande s'écroulerait tandis que certains propriétaires, incapables de faire face à la hausse des taux, n'auraient d'autre choix que de vendre leur bien.

La région lémanique à Cannes

Pour la 8e année consécutive, la Lake Geneva Region a présenté ses atouts et différents projets transfrontaliers au Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) du 16 au 19 mars 2010 au Palais des Festivals à Cannes (France) (*photo aff*).

Un stand a regroupé les collectivités publiques émanant des cantons de Genève et de Vaud, et les départements français de l'Ain et de la Haute-Savoie ainsi que des sociétés privées, constructeurs, promoteurs, financiers, agences immobilières et autres mandataires.



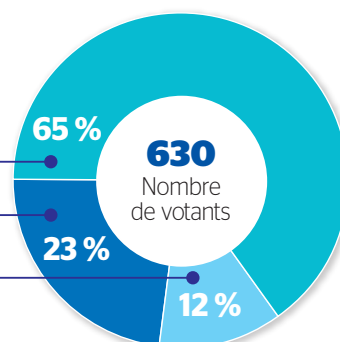
Croissance durable du groupe Raiffeisen

Le Groupe Raiffeisen a atteint en 2009 une croissance record, ce notamment dans les prêts hypothécaires. L'afflux de 9,2 milliards de francs (+ 9,1%) dans ce secteur a permis d'accroître sa part de marché à 15,2%. Avec un taux de croissance remarquable de 6,4%, les fonds de la clientèle s'élèvent à 110,7 milliards de francs. Dans un environnement exigeant, le groupe a pu augmenter de 14,4% son bénéfice pour l'établir à 645,4 millions de francs.

SONDAGE

En 2010, comment le marché immobilier va-t-il évoluer à Genève?

- Les prix vont augmenter
- Les prix vont rester stables
- Les prix vont baisser



Source: www.tdg.ch/sondages

ANALYSE DE LA RÉDACTION

Deux tiers de nos lecteurs (65%) pensent que les prix de l'immobilier vont augmenter, mais l'avenir risque de donner raison au 35% qui voient les choses autrement. «Nous estimons que le prix des appartements en propriété par étages devrait rester stable à Genève», commente Philippe Kaufmann, qui a signé la récente étude du Credit Suisse sur le marché

immobilier national. L'économiste ne se dit toutefois pas surpris par ces résultats: «C'est l'expérience du passé qui prévaut.» Mais la baisse de la vague migratoire, l'augmentation du chômage, la stagnation des revenus réels... et un léger accroissement des autorisations de construire devraient modifier la donne cette année. (de)

TRIBUNE DE GENÈVE

Immobilier

Supplément paraissant le mardi

Rédacteur en chef responsable:

Pierre Ruetschi

Responsable du supplément:

Denis Etienne

Rédaction: Fabrice Breithaupt

Tél. 022 322 38 27

fabrice.breithaupt@tdg.ch

Adresse courriels: immo@tdg.ch

Annonces immobilières:

Gregory Pavoni

Edipub, tél. 022 322 34 23

gregory.pavoni@edipresse.ch

Marché immobilier:

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

Responsable du marketing:

Fabrice Schoch, 022 322 40 00

Direction: 11, rue des Rois, 1204 Genève

Une publication d'Edipresse Suisse.

Tous les droits sont réservés. L'exploitation intégrale ou partielle des annonces par tiers non autorisés, notamment sur des services en ligne, est expressément interdite.