

# le Pic-vert

15 janvier aux SIG  
Séance d'information  
sur la valeur locative  
2007 pp.12-14

Magazine du Pic-Vert  
l'Association Genevoise pour la Protection des  
Villas et de leur Environnement

No 79 - Décembre 2007



**Année fiscale 2007  
Noël toute l'année pour  
bon nombre de propriétaires !**

**Chauffage et transport  
Réagir à la crise énergétique**

FERBLANTERIE - PLOMBERIE  
INSTALLATIONS SANITAIRES

**V. GINDRE & FILS S.A.**

5, chemin J.-Ph.-de-Sauvage  
1219 Châtelaine - Genève  
Tél. 022 796 12 44 - Fax 022 796 12 43



**AU PORTA**  
SA



AUTOMATISATION ET MONTAGE DE TOUTES PORTES  
ELECTRIQUE GENERALE (COURANT FORT - COURANT FAIBLE)  
ET RESEAUX INFORMATIQUES



8, chemin De Mésarœuvre - Case postale 7 - 1219 Châtelaine-Genève  
Téléphone 022 796 86 11 - Fax 022 796 03 15

L'énergie  
c'est la vie!

**AVIA DISTRIBUTION SA**  
1211 Genève, tél. 022 827 44 66

SE CHAUFFER AU MAZOUT

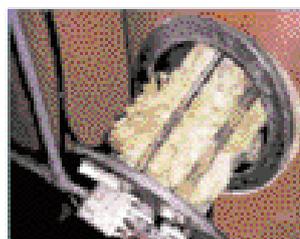
**AVIA**

L'énergie à usage humain, dans votre région!

Plus de 40 ans  
**d'histoire d'eau**

**CONTRE LE TARTRE, LES BOUES ET LA ROUILLE**

**Harba** SA



**Détartrage tuyauterie**

Débits faibles, eau dure,  
température d'eau élevée ...

Attention à l'entartrage de la  
distribution d'eau chaude !

**Détartrage bouilleurs**

Un bouilleur doit être détartré  
tous les deux ans.

Un millimètre de tartre sur un  
corps de chauffe correspond  
à une surconsommation  
énergétique de l'ordre de 10%.

**Ébouage chauffage**

La formation des boues  
est la conséquence direc-  
te de l'attaque des parties  
métalliques de l'installa-  
tion par la corrosion. Ce  
phénomène peut conduire  
à la destruction totale de  
l'installation.

**DEVIS GRATUITS ET SANS ENGAGEMENT**

Retrouvez tous nos services et toutes nos documentations sur

**[www.detartrage.ch](http://www.detartrage.ch)**

# Riches virtuellement, les propriétaires sont mis sous pression

Chers Membres,

L'activité de Pic-Vert est partagée entre les tâches de défense générale de vos intérêts, soit les problèmes fiscaux, d'aménagement, d'environnement mais aussi de la préparation de l'avenir de l'Association dans le contexte d'une Genève de 800'000 habitants!

Depuis plusieurs mois, des pressions de toutes sortes s'exercent sur le propriétaire de villa. Alors qu'il est complètement autonome, il a constamment à faire face à l'augmentation de ses charges d'entretien. Le prix des énergies suit celui du pétrole, la valeur locative de son bien s'accroît, bien qu'avec quelque retard, suivant l'index des loyers du canton, ce qui fait grimper son revenu imposable.

En parallèle, le prix des villas explose en raison d'une demande accrue sur tout le territoire, même si temporairement, il est maintenu fiscalement à sa valeur actuelle.

Demain sans doute - et Pic-Vert s'en occupe -, le prix du marché sera une référence qui fera monter le chiffre de la fortune virtuelle mais néanmoins imposée et de la taxe immobilière.

Dans un même temps, nombreux sont les propriétaires qui voient déferler à travers leur quartier de villas tous les frontaliers, Suisses, Européens qui viennent souvent de loin dans le bassin franco-valdo-genevois (pour parler comme M. Cramer) et peut-être d'ailleurs, pour enrichir Genève de leur travail et contribuer sous une forme ou une autre à augmenter les revenus fiscaux du canton. Oui, l'environnement des quartiers de villas est malmené par le trafic qui emprunte les petites routes et autres passages de raccourcis. L'actualité nous en donne un reflet très coloré et bruyant! Les bouchons gênent tout le monde. Quelles solutions équilibrées, politiquement acceptables sont-elles envisagées?

Les problèmes d'énergie sont des questions courantes à nos permanences. Notre collaboration avec M. Christophe Ogi, vous permet d'être informés de façon pratique sur l'application du concept de développement durable. Son article dans ce numéro (pp. 3-13) est particulièrement instructif à cet égard.

Autre sujet traité dans ce numéro, et d'importance pour les propriétaires: le nouveau régime de la valeur locative pour 2007. Pic-Vert a contribué, par son travail au cours de près de trois ans de négociations, à en modérer la hausse.

**Une présentation publique est prévue le 15 janvier 2007.**

Voyez en pages 12-13, les informations qui vous permettront d'y participer.

Quant à la valeur fiscale de votre bâtiment, elle va rester inchangée par rapport à sa valeur actuelle jusqu'en 2012, mais des négociations vont être entreprises avec l'AFC pour qu'une villa ne soit pas traitée comme un paquet d'actions en fin d'année... On ne vend pas sa maison comme des titres! Où irions-nous nous loger après avoir encaissé le prix du marché et quitté notre voisinage, nos amis? Une maison est souvent l'oeuvre de toute une vie! Il ne faut pas être réduit à devoir la quitter du fait d'une valeur excessive non réalisée en restant dans son logement!

Beaucoup d'entre vous ne sont plus tout jeunes! Vous vous souciez aussi des problèmes qui risquent d'arriver en cas d'incapacité totale ou partielle de décider et qui s'imposent à vous. D'autres s'inquiètent des circonstances qui seront celles de leur conjoint survivant. C'est pourquoi nous traitons aussi de recommandations concernant les problématiques de la tutelle et de l'usufruit partagé avec d'autres héritiers. Chaque cas étant particulier, ces choses se préparent. Nous en avons souvent la preuve lors de nos séances de permanences juridiques. Nous ne pouvons que vous inviter à consulter Pic-Vert par téléphone (voir heures p. xxx) ou à rechercher des informations toujours mises à jour sur notre site internet [www.pic-vert.ch](http://www.pic-vert.ch).

Pic-Vert a besoin de toutes vos forces pour recruter de nouveaux membres. Seul le bouche-à-oreilles de ceux qui ont compris la force de la solidarité et du nombre nous permettra d'obtenir de nos autorités, de nos députés et de nos fournisseurs des réponses à nos demandes, qui soient une juste reconnaissance du rôle que jouent les quartiers de villas à Genève.

Dans cet esprit, je vous souhaite, chers membres, de joyeuses fêtes en famille et d'ores et déjà vous présente mes meilleurs voeux pour 2008!

**Jean-Claude Michellod** Président

## S O M M A I R E

### ÉDITORIAL

Riches virtuellement, les propriétaires sont mis sous pression 1

### DOSSIER

Crise de l'énergie, quelle perspective d'avenir? 3

Le chauffage: 40% de notre facture énergétique 7

Transport: un tiers de notre consommation en énergie 8

### DÉCLARATION FISCALE

Nouvelles valeurs avantageuses pour les villas 12

Le sous-sol compte-t-il pour les impôts? 14

### PUBLIREPORTAGE

### JURIDIQUE

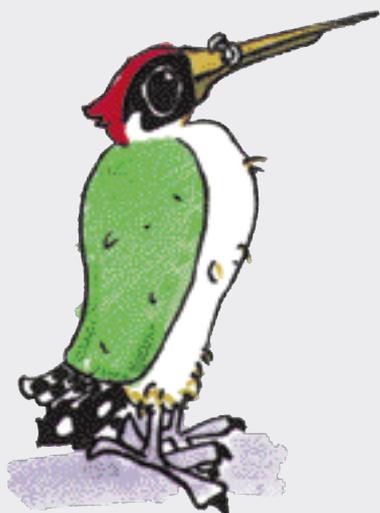
Pourquoi le juge prononce-t-il une mise sous tutelle ou curatelle? 17

### PROMOTION

### ADHÉSION

### ECHOS DE LA PERMANENCE

Contester une décision prise en AG, FAO et mention de dérogation... 21



«Notre magazine est imprimé sur un papier respectueux de l'environnement, dont la fabrication repose sur le principe de la gestion durable des forêts.»

## I M P R E S S U M

### COMITÉ DE PIC-VERT

- Jean-Claude Michellod, Président, Responsable de la Commission Assurances et du Journal «Le Pic-Vert»
- Graham Beale, Trésorier et Responsable de la Commission administrative
- Charles Denogent, Représentant des Délégués et Associations
- Michel Gutknecht, Responsable Média et Communication
- Christian Gottschall, Responsable marketing
- Me Pierre Banna, Responsable de la Commission Aménagement et juridique
- Patrick Tritten, Fiscaliste
- Marc Bétemps, Julio Escalera, Vérificateurs des comptes
- Catherine Roth, Responsable du secrétariat
- Françoise Hirt, Juriste
  
- Me Philippe Schmidt, Membre d'honneur

Le Pic-Vert, le journal de l'Association paraît 4 fois par an

- Véronique Preti, Rédactrice chargée d'édition
  - Sophie Pfund, Graphisme
  - Véronique Velen, Dessins
  - SRO Kundig SA, Châtelaine, Impression
  - Pragmatic SA, Publicité
- 9 avenue de Saint-Paul, 1223 Cologny/GE  
Tél 022 736 68 06, Fax 022 786 04 23

### PIC-VERT

Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement  
Case postale 1201, 1211 Genève 26  
Tél 022 810 33 23 pour les permanences (voir horaires ci-dessous)  
Fax 022 810 33 21

### CHARLES STOLL



Judi de 10h à 12h

Tél 022 810 33 23

Fax 022 810 33 21

hors permanence:

Portable: 078 843 16 24

gère les questions relatives aux contrats d'assurance.

Cette permanence est ouverte aux membres et à ceux qui ont des assurances autres que celles proposées par Pic-Vert.

### FRANÇOISE HIRT



Mercredi et jeudi de 16h à 18h

Tél 022 810 33 23

Fax 022 810 33 21

répond à vos questions juridiques et sur les hypothèques.

Le cas échéant, vous conseille sur les démarches à entreprendre.

Préparez votre question, faxez-la si nécessaire (1 page maximum).

Limitez votre entretien à 10 minutes. D'autres membres essayent d'atteindre ce numéro.

### CATHERINE ROTH



Mardi de 14h à 16h

Tél 022 810 33 23

Fax 022 810 33 21

résout les problèmes administratifs des membres.

**Permanences téléphoniques:**

Si nos lignes sont occupées, lors de la permanence, laissez un message sur le répondeur ou envoyez un fax, vous serez mieux servis.

# Une prospective écologique

## Crise énergétique: les pistes pour notre avenir

Christophe Ogi

Quels sont les véritables enjeux énergétiques de demain? Comment sommes-nous préparés à l'après-pétrole? Quelles pourraient être les conséquences d'un «ne rien faire» ou d'un «faire trop tard»? Voici donc, pour tenter de répondre à ces questions, un petit exercice de prospective, axé principalement sur la production et l'utilisation de l'énergie dans l'habitat et le transport.

Le 3 octobre dernier, la Russie a usé une nouvelle fois de la coupure de son oléoduc pour exercer une pression politique sur l'Ukraine. Comme 80% de l'approvisionnement énergétique européen venant de Russie transite par ce pays, la diplomatie européenne se montre bien aimable avec Moscou. Elle attend impatiemment la construction de deux nouveaux oléoducs qui approvisionneront l'Europe directement par la mer du Nord et la mer Noire. A cette perpétuelle incertitude politique, s'ajoute l'épuisement inéluctable des énergies fossiles qui interviendra, estime-t-on, au plus tard d'ici une quarantaine d'années pour le pétrole et une soixantaine d'années pour le gaz. Si le prix de ces énergies ne peut que grimper, c'est davantage en raison de l'augmentation quotidienne de la demande que de la future pénurie. On estime aujourd'hui que la Chine consommera le tiers des ressources énergétiques disponibles à l'horizon 2020-2030. Ainsi, la construction d'un nouvel oléoduc entre la Russie et la Chine est un facteur potentiel d'augmentation des prix du marché des hydrocarbures bien plus préoccupant que l'épuisement des réserves.

Malgré cela, des publicités issues de lobbies pétroliers nous informent que se chauffer au mazout constitue une «bonne décision»! Plus inquiétant encore, ces mêmes lobbies proposent une huile de chauffage désulfurée et bardée de divers logos ou mentions «éco» qui donnent à penser que leurs produits préserveront l'environnement. Par cet habile jeu d'image, une inquiétante proportion des consommateurs est persuadée que son choix est sans conséquence ni sur l'environnement ni sur le réchauffement climatique!



Cellules photovoltaïques: «130W/m2, garantie 25 an».

### PRODUCTION ET RÉSEAUX DE DISTRIBUTION ÉNERGÉTIQUE

La diversité du bouquet énergétique est un enjeu majeur. Aujourd'hui, les producteurs d'énergie sont puissants et influents et il n'est nullement dans leur intérêt de voir s'effondrer la structure pyramidale qui caractérise leur secteur au profit d'une multiplication des producteurs, des sources et types d'énergie. Et pourtant, c'est la seule alternative crédible pour pallier les manques à venir. En modifiant la structure du marché de l'énergie, un éclatement et l'apparition d'une mosaïque de petites productions locales et diversifiées, feraient tendre le marché vers l'équilibre. La diversité de l'offre, la pérennité des marchés et des ressources stabiliseraient les prix à long terme. Cette vision se fonde d'abord sur une diminution du gaspillage et sur une restructuration de nos besoins. Pour mieux comprendre la situation, dressons un bref état des lieux.

### NUCLÉAIRE INDISPENSABLE

Les barrages sont l'actuelle source d'électricité la moins polluante de notre pays. Si cette production était suffisante il y a 40 ans, il nous faut aujourd'hui la compléter par pas moins de quatre centrales nucléaires. Nos besoins réels sont différents de ceux de nos aînés des années 1960 mais ils ne justifient pas qu'une grande partie de l'énergie produite soit ainsi gaspillée ou utilisée futillement.

Au niveau de la production électrique, le nucléaire a encore de belles années devant lui. Il y a encore entre 85 et 100 ans de réserve prouvée d'uranium, ce qui devrait assurer la transition avec une exploitation commerciale de la fusion nucléaire. En effet, un projet comme ITER n'en est qu'à ses balbutiements et les prévisions les plus optimistes parlent encore d'une période de 100 ans avant de voir la 1ère centrale opérationnelle. D'ici cette échéance, le passage de la 4e à la 5e génération de réacteurs à fission nucléaire plus économique pourrait repousser encore à 3 000 ans les réserves de combustibles disponibles pour autant qu'il n'y ait pas d'augmentation de la demande.

### Quelles alternatives possibles?

Les éoliennes ont leurs détracteurs qui les estiment «moches et bruyantes». L'argument esthétique ne pèse pas lourd face aux champs de lignes à haute tension qui défigurent actuellement notre paysage mais que plus personne ne songe à contester et le bruit est toujours



Eolienne le long d'une piste cyclable touristique en Bavière.

## Un chauffage au mazout pour l'avenir

# Se chauffer encore plus efficacement grâce à la technique à condensation et au mazout Eco pauvre en soufre

Se chauffer au mazout est devenu encore plus efficace et respectueux de l'environnement. Grâce à la technique à condensation, qui permet de récupérer l'énergie contenue dans la vapeur d'eau des fumées, le chauffage au mazout progresse encore dans le respect de l'environnement et les économies d'énergie. Avec l'utilisation conjointe de mazout Eco pauvre en soufre, l'installation verra son efficacité augmenter encore de quelques pourcents.

Un des meilleurs exemples d'innovation technique de ces dernières années est la technique à condensation pour les chaudières à mazout. Alors que les chaudières conventionnelles offrent un rendement nominal d'un maximum 90 %, les chaudières à condensation transfèrent presque 100 % du contenu énergétique du combustible en chaleur, car elles exploitent encore une partie de la chaleur contenue dans la vapeur d'eau rejetée avec les fumées. La

### Le mazout Eco pauvre en soufre, une nouvelle génération de combustible

Le terme de mazout Eco est connu en Suisse depuis plus de 10 ans. Par rapport à la qualité standard Euro, elle offre une teneur en soufre réduite de plus de la moitié et une teneur en azote limitée. La nouvelle qualité de mazout Eco pauvre en soufre offre dorénavant une teneur en soufre à nouveau fortement réduite. Avec une valeur comparable à celle du gaz naturel, à savoir moins de 50 mg/kg (0,005 % ou 50 ppm), les émissions de dioxyde de soufre ne sont plus d'actualité. En effet, la combustion de mazout Eco pauvre en soufre ne produit pratiquement plus aucun résidu persistant à la chambre de combustion de la chaudière de rester propres et de garantir un rendement plus élevé. D'autre part, la teneur maximale en azote permet de finaliser le respect des normes d'émissions en NOx définies dans l'OPair. Le mazout Eco pauvre en soufre est donc bien le combustible idéal pour les chaudières à condensation qui sont actuellement en pleine expansion grâce aux nombreux avantages qu'elles offrent.

### Aussi bien pour le neuf que pour la rénovation

Les chaudières à condensation sont tout aussi bien adaptées à la construction de maisons neuves que pour la rénovation d'installations existantes. Elles sont un peu plus onéreuses que les chaudières conventionnelles mais ce surcoût est compensé par les économies réalisées par la construction de l'évacuation des fumées. En effet, la plus grosse

et diminuer les rejets dans l'environnement. La combinaison idéale qui s'impose depuis quelques années est l'utilisation d'un chauffage au mazout avec un appoint par des panneaux solaires. Il est ainsi possible d'utiliser l'énergie du soleil afin de chauffer l'eau sanitaire.

### Un air plus propre grâce au chauffage au mazout moderne

Les progrès de la technique de combustion ont permis au chauffage au mazout de devenir un système de production de chaleur d'une grande efficacité et très respectueux de l'environnement. Les chauffages à mazout modernes bénéficient d'un rendement élevé, ce qui permet de réduire la puissance des équipements, donc de baisser la consommation de combustible et les émissions de CO<sub>2</sub>. Tout ceci contribue donc à une protection accrue de notre climat. Le chauffage au mazout est particulièrement respectueux du climat si l'on considère l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre depuis la source jusqu'à la cheminée. Tout profite donc en faveur du chauffage au mazout, en particulier s'il est équipé d'une chaudière à condensation.



Les chaudières à condensation exploitent la chaleur contenue dans la vapeur d'eau rejetée avec les fumées.

condensation de cette vapeur d'eau dans la chaudière apporte un gain en énergie d'environ 6 %, et comme la température de sortie des fumées à la cheminée est nettement plus basse, les pertes de chaleur par les fumées sont elles aussi réduites.



Une combinaison idéale: un chauffage au mazout et une installation solaire thermique. Le surcoût est compensé par l'utilisation de composants renouvelables.



Le nouveau mazout Eco pauvre en soufre est désormais disponible chez votre fournisseur de combustibles.

température des fumées permet d'installer un tube en plastique au lieu d'un canal classique en maçonnerie. Ceci est particulièrement intéressant lors d'une rénovation car il n'est alors pas nécessaire de refaire complètement la cheminée. En complément aux chaudières à condensation au sol, le marché propose également des chaudières à condensation murales qui sont particulièrement adaptées aux maisons individuelles de petit le gain de place qu'elles permettent.

### Sol et mazout

Celui qui souhaite faire un pas supplémentaire vers une production de chaleur respectueuse de l'environnement se tournera plus probablement vers une utilisation accrue des énergies renouvelables. Il n'y a évidemment aucune incompatibilité avec le chauffage au mazout. On peut en effet ainsi économiser encore un peu de combustible

### Encore des questions au sujet du chauffage au mazout?

Pour des conseils gratuits, n'hésitez pas à nous contacter:

Philippe Courdier



Centre Information Mazout  
Suisse romande  
Tél. 021 732 13 61

relatif à l'environnement immédiat.

Si le parc éolien venait à s'étendre, il ne couvrirait pas toute la campagne mais seulement les zones suffisamment ventées ou les abords des autoroutes, sans parler des éoliennes à axe vertical adaptables à un environnement urbain. Actuellement nos 13 éoliennes suisses et l'électricité qu'elles produisent suffisent à alimenter entièrement une ville de la taille de La Chaux-de-Fonds. Les éoliennes les plus performantes dépassent 2 méga-watts et des progrès sont encore possibles.

L'hydrogène produit à grande échelle à partir de l'énergie solaire est certainement le moyen le plus judicieux pour les déplacements du futur. Son inconvénient majeur, en dehors du manque de filières de production et du risque d'explosion, c'est l'absence d'un réseau de distribution comparable aux stations d'essence. Ce réseau pourrait d'ailleurs utiliser les infrastructures privées et publiques, permettant à l'usager de recharger des piles à combustible directement depuis le garage des logements ou des places de travail. Cette technologie ne sera hélas pas opérationnelle avant une vingtaine d'années encore. Pour le moment, aucune intention n'est manifestée par les autorités pour favoriser cette recherche, hormis dans quelques cas comme l'Islande ou la Californie. Des applications militaires, notamment des sous-marins, fonctionnent déjà avec des piles à combustible.

### Biocarburants: fausse bonne idée

Les biocarburants sont en vogue dans les médias, mais attention aux fausses bonnes idées! En affectant des ressources alimentaires à la production de bioéthanol on fait grimper le prix des aliments de base. L'exemple de la filière américaine du maïs en Amérique latine est particulièrement édifiant. Le maïs, jusque-là excédentaire, était revendu à perte aux pays d'Amérique latine provoquant l'effondrement du marché local. En le convertissant en bioéthanol, son prix s'est envolé sur le marché mondial laissant l'économie de ces pays exsangue.

Plus près de nous, à Etoy (VD), une usine produit du biodiesel à partir de colza. La production est faible et est intégralement rachetée par des collectivités publiques. Si, dans l'absurde, toute l'agriculture suisse se convertissait à



Différents éléments du colza au bio diesel produits sur le site d'Etoy; il faut 3 tonnes de colza pour produire 1000l de bio diesel.

cette culture, nous ne pourrions couvrir que 5% des besoins du parc roulant. Paradoxe: les tracteurs qui sèment et récoltent cette manne fonctionnent au diesel ordinaire car le milieu paysan ne percevrait aucune subvention dans le cas où il utiliserait du biodiesel... Oui, on en est là! Ne perdons pas de vue que toute monoculture, quelle qu'elle soit, sur une grande échelle représente un danger majeur pour notre sécurité sanitaire et économique. Le seul biocarburant qui ne génère pas une énergie grise démentielle, est celui qui résulte des herbes fauchées, stockées et fermentées naturellement pendant une année avant d'être transformées. Ce procédé est plus simple, moins coûteux et plus énergétique mais le temps qu'il nécessite pour la production décourage les industriels.

### La distribution est le problème

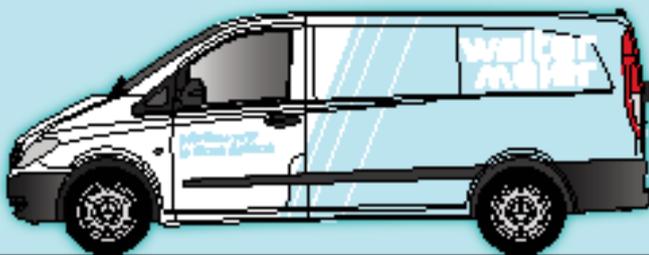
Toutes les filières se heurtent au problème de la distribution. Pour l'électricité, les pertes en ligne des hauts voltages se montent à plus de 15% ce qui est énorme. Faire venir du combustible avec un pétrolier a également un coût en énergie grise non négligeable dont la facture totale n'est de loin pas réglée par l'utilisateur. Par la cotation en bourse des énergies, la fluctuation des coûts devient un outil spéculatif, provoquant un renchérissement artificiel. Une réponse à cette situation serait une production et une distribution de proximité évitant ainsi un important transit sur de grandes distances. Il est moins coûteux et plus efficace de faire la traque systématique au gaspillage que de chercher à développer des solutions techniques peu satisfaisantes. L'avancée la plus décisive se fera surtout sur l'énergie que l'on peut économiser, c'est-à-dire les «néga Watts». Cette économie dépend principalement de notre comportement, élément le plus difficile à modifier.



Projet d'éco quartier à Lyon (photos du panneau explicatif présenté au salon Energissima 07).



OERTLI Service  
s'appelle  
maintenant  
Walter Meier.



Pour plus d'informations [www.waltermeier.com](http://www.waltermeier.com) en 0299 336 336



Fini les problèmes de canalisation



Première entreprise spécialisée dans l'assainissement des conduites, disposant de la plus grande expérience et d'un large savoir, IP propose ce système avec succès depuis plus de 18 ans. Grâce à ce système, les problèmes de conduites d'eau attaquées par la rouille sont résolus définitivement.

Cette méthode est un excellent traitement. Alliant un nettoyage mécanique par sablage à une protection contre la corrosion et garanti par un revêtement intérieur à base de résine époxy.

Avantageux, sans entretien ultérieur, d'application rapide et propre, ce procédé d'assainissement représente une réelle alternative au remplacement.

[www.interprotection.ch](http://www.interprotection.ch)

[info@interprotection.ch](mailto:info@interprotection.ch)

Garantie 15 ans

Pour toute renseignement, veuillez nous adresser à:

Inter Protection SA

Chemin des dailles 6, 1053 CUGY

Tel. 021 731 17 21 - Fax. 021 731 50 91



STOFFEL IMMOBILIER  
AGENCE IMMOBILIERE



La tradition pour vous offrir les services que  
vous êtes en droit d'attendre d'un professionnel.

- ✓ Courtage - Achat - Vente
- ✓ Evaluation Immobilière
- ✓ Mise en valeur - Travaux

29 rue de Jussey - 1238 Thoiry - Tél. 022.348.12.49  
[www.stoffel-immobilier.ch](http://www.stoffel-immobilier.ch)

• Réaménagement ou  
remplacement de baignoires

dans la journée sans dégâts aux façences

Installations sanitaires

Transformations de salle de bains



CLINIQUE DE LA  
BAIGNOIRE



SYSTÈME S.A.

Olivier Andreina Tél. 022 784 48 96

Route de Veyrier 146A - Case postale 30 - 1234 VESSY  
[www.ca-baignoire.ch](http://www.ca-baignoire.ch) - [info@ca-baignoire.ch](mailto:info@ca-baignoire.ch) - Fax 022 784 48 97

Sécurité et fiabilité : nos portails\*<sup>\*</sup>

\* 1000 modèles et  
teintes à choix.

Depuis 30 ans

le spécialiste des ...

- vérandas
- portails alu
- menuiserie alu



HABITAT SA

Renseignements  
et devis gratuits

6, chemin des Léchères 1217 Meyrin-Genève / Z.I. Tél. 022 782 35 80

### Nombreuses expériences en cours

L'avenir appartient selon nous à la multiplication de centrales locales. Imaginons que chaque immeuble soit couvert de cellules photovoltaïques transformant les logements en petites centrales électriques. Imaginons dans les campagnes, des centrales de biogaz ou de bioéthanol. Imaginons des îles artificielles couvertes de panneaux solaires (comme l'actuel projet Solar Islands) qui produisent du courant électrique offshore et le convertissent en hydrogène. Imaginons le littoral européen bordé d'usines marémotrices. Imaginons les pays méditerranéens équipés de centrales solaires à eau surchauffée et imaginons dans les pays continentaux et d'Europe du Nord l'usage généralisé de la géothermie...

Science fiction? Non, ces projets existent au stade expérimental pour la plupart ou fonctionnent depuis de nombreuses années. Ils ne connaissent pas encore de développement ni de généralisation faute d'investisseurs ou de législations suffisamment contraignantes.

La part des énergies renouvelables dans le marché actuel ne dépasse pas 5%, mais leurs potentiels de croissance sont immenses. Si chaque consommateur peut devenir acteur de ce marché, le jeu de la production locale s'inscrit pleinement dans une logique de développement durable. La révolution la plus prometteuse du marché de l'énergie est davantage la multiplication des sources de production que leur libéralisation économique, qui voit le gâteau partagé entre les principaux distributeurs. Chaque ville, chaque quartier, chaque village produisant de l'énergie à partir du soleil, de la géothermie ou de la biomasse, voilà la véritable révolution énergétique!. Cette configuration permettrait de stabiliser la production, le marché et les prix en évitant le risque d'inflation. L'énergie ne pourrait plus être utilisée comme moyen de pression politique ou comme instrument de contrainte. Cette révolution qui touche un aspect fondamental de nos structures sociétales transformerait notre modèle d'organisation. La structure pyramidale à laquelle nous sommes habitués ne survivrait pas à de tels changements. Tout est en place pour une révolution énergétique dont l'avènement sera d'autant plus proche que l'augmentation des prix de l'énergie sera brutale.

## Le chauffage: 50% de notre facture énergétique

**Christophe Ogi**

**Les plus gros consommateurs d'énergie sont les bâtiments. C'est donc bien évidemment sur cet axe que l'effort principal doit être porté.**

Par chance, nous savons construire des logements passifs ou dont la consommation est minimale, mais le parc immobilier du futur est en majorité déjà construit. Il conviendrait d'améliorer en priorité l'enveloppe de ces bâtiments. Les autorités de la conservation du patrimoine préfèrent des rénovations du parc qui n'endommagent pas l'esprit de la construction d'origine au détriment de la facture énergétique. Avec les mêmes réticences, certaines installations solaires sont interdites sur des bâtiments neufs ou rénovés. Pourtant, nous pourrions parfaitement admettre que les toitures se construisent désormais avec des capteurs solaires en lieu et place de tuiles. Il s'agit donc de définir les priorités et de faire un choix entre le culturel et la nécessité environnementale.

Par ailleurs, à Genève, plus de 80% des logements étant loués, les propriétaires n'ont pas d'intérêts directs à entreprendre les rénovations nécessaires car les charges sont supportées intégralement par les locataires. Là encore, il nous faudrait faire un choix de société en décidant, par exemple, de coupler les charges aux loyers afin de motiver les acteurs princi-

paux à se soucier des questions énergétiques. Concernant le parc existant, d'un point de vue technique, une isolation convenable n'est pas à proprement parler une opération complexe; isolation périphérique, double ou triple vitrages, voilà qui se pratique déjà depuis longtemps.

Au niveau de la production d'énergie, si un immeuble fonctionne avec un couplage chaleur-force transformant par exemple des déchets de bois en chaleur et en électricité, il peut devenir autonome et acteur sur le marché. Panneaux solaires et pompes à chaleur forment également un tandem auto suffisant en énergie pour autant que le bâtiment soit convenablement isolé. Si la filière du bois ne peut remplacer les sources actuelles, elle s'inscrit parfaitement dans l'équation de la diversité du bouquet énergétique.

Ces systèmes offrent de bons rapports qualité prix pour autant que le bâtiment soit suffisamment important. Rappelons que la rénovation selon des standards environnementaux s'amortit économiquement entre 15 et 20 ans. L'amortissement se réduit en fonction de l'augmentation du cours du pétrole et ces améliorations valorisent un bien immobilier.

### REPENSER SA VILLA

Pour les nouvelles constructions, il est encore temps de concevoir une architecture solaire, passive ou bioclimatique pour profiter au maximum des apports énergétiques gratuits du soleil. La conception du futur se préoccupe



Ferme réalisée en chanvre banché par «Pittet Artisan».

# KLAFS

MY SAUNA AND SPA

DESIGN, QUALITÉ,  
COMPÉTENCE ET SERVICE  
SONT GARANTIS PAR LE  
LEADER DU MARCHÉ.



Sauna / Saunait



Spa de vapour



Whirlpool

**Klafa Sauna-Construction SA**

13, Rue Gambetta, 1815 Clavens  
Téléphone 021 964 49 22  
Téléfax 021 964 71 95  
clavens@klaf.ch, www.klaf.ch

Centres commerciaux de vente:  
Ilanz, Cham, Brig, Coira, Orselina.

Vous trouverez de plus amples  
informations dans notre catalogue  
gratuit de 120 pages.

Nom/Prénom

Adresse

N° de poste/Lieu

Téléphone

E-mail



Détail du mur du Green Office à Givisiez réalisé par Konrad Lutz. Ce bâtiment administratif est l'un des premiers à être certifié Minergie-P et Minergie- ECO.

également de la facture indirecte en énergie grise avec un nouveau choix de matériau. Chanvre, paille ou terre cuite et crue consomment nettement moins d'énergie pour leur production que le béton, l'acier ou le plot de ciment. Pour des villas particulières, la mise en oeuvre de tels matériaux est bien appropriée. Non seulement ils facilitent la déconstruction des bâtiments après leur durée de vie, mais de plus ils font baisser drastiquement le coût de leur fabrication. Trop souvent négligé, l'aspect du tri des déchets de construction, la récupération et la technique de déconstruction devraient faire partie du processus de conception. Dans ce domaine, le champ d'investigation et d'innovation est presque inexploré. Une importante quantité d'électricité est consommée l'été pour faire fonctionner de voraces climatiseurs. Il est pourtant simple de prévoir puits canadiens, lac froid, climatisation douce, ventilation à double flux ou échangeurs de chaleur. La récupération des eaux, les WC à sec, l'utilisation de matériaux sains, la pollution électromagnétique sont aussi importants et ces questions se poseront inévitablement à une plus large échelle. Par ailleurs, les villas standards pourraient bien se voir ajouter une serre pour cultiver un potager bio. En somme, davantage que le remplacement d'une source d'énergie par une autre et des mesures cosmétiques publicitaires, l'avenir de l'immobilier passe par une réelle conception écologique qui minimise les besoins et le gaspillage énergétique.

## Transport: un tiers de notre consommation énergétique

Christophe Ogi

Ferroutage et transport fluvial ne représentent qu'une faible part du déplacement de fret; les camions n'ont pour le moment pas de concurrents véritables. Cependant, nous sommes de plus en plus confrontés à l'absurde en matière de transport de marchandises.

Il arrive que près de chez nous deux camions entrent en collision. L'un vient d'Espagne et transporte des tomates aux Pays Bas et l'autre transporte des tomates des Pays Bas ... en Espagne. C'est un cliché bien sûr mais la réalité n'est pas bien loin et la diminution de ces inepties routières est directement corrélée au prix des carburants.

Le transport des marchandises n'est pas seul en cause, il est bien sûr lié à une consommation excessive. Notre manière actuelle de vivre donne lieu à une consommation effrénée de ressources naturelles, souille quantité d'eau propre et génère de trop nombreux déplacements. Un exemple de tous les jours: une imprimante qui tombe en panne après seulement 2 ans d'utilisation! Toute l'énergie grise utilisée pour son transport et sa fabrication est 8 à 10 fois supérieure à ce qu'elle va consommer dans toute sa durée vie!

### Achats sur le net = économie d'énergie

Selon Xavier Comtesse, l'avenir va certainement voir l'émergence d'un marché de location de service. Nous louerons un service où le hardware sera prêté et entretenu par le prestataire de service. Un objet conçu pour durer ne ressemble en rien à un objet conçu pour être vendu, puis remplacé. Le bilan gris qu'il génère ainsi est nettement plus intéressant pour l'environnement et cette solution soulage aussi considérablement le porte-monnaie du client. Cette approche fonctionne déjà pour le Car Sharing, mais peut s'étendre à bien d'autres objets encore. Nous savons aussi que les déplacements aux supermarchés génèrent plus de pollution qu'une quantité d'articles équivalente achetée sur la toile et livrée à domicile. Ce mode d'achat prend de plus en plus d'importance et pourrait se rationaliser encore avec l'émergence de centres locaux de redistribution.



Voiture contemporaine fonctionnant 100% au bio diesel.

### Changer sa voiture?

Changer de voiture pour un modèle plus économique est un geste relevant de la bonne conscience mais se révèle contre-productif. En effet, si les constructeurs peuvent se targuer dans leurs publicités d'améliorer le rendement de leurs moteurs, le rendement énergétique total d'une voiture (comprenant l'énergie investie dans la production) est ridiculement bas! 60% de l'énergie totale que consomme une voiture dans sa durée de vie l'est pour sa fabrication. Changer de voiture après 5 ans seulement ne présente de loin pas une économie d'énergie.

Par ailleurs, la publicité nous assène l'argument sécuritaire qui a pour effet principal d'alourdir de plus en plus les nouvelles voitures sans

même parler des 4x4. En diminuant les vitesses autorisées, on limiterait la pollution, le risque d'accidents, la puissance des moteurs et donc le poids et la consommation totaux. Gardons toujours à l'esprit que le km/h entre 79 et 80km/h nécessite plus d'énergie que le km/h entre 78 et 79km/h, car la progression n'est pas linéaire mais exponentielle. Limiter encore la vitesse sur les autoroutes et les routes serait économique, facile à mettre en oeuvre mais... impopulaire! Malgré l'urgence de la situation, aucune décision n'a été prise dans ce sens.

### Progrès attendus

Toutefois, en dépit de ce constat, l'automobile a encore de beaux jours devant elle, le marché ne fait que croître avec l'augmentation de la



Prototype Michelin d'une voiture électrique légère dont les roues intègrent 4 moteurs électriques (Energissima 07).

demande mondiale. Le futur verra une production massive et meilleur marché dans les pays d'Asie.

Au niveau de l'amélioration technologique, l'utilisation de matériaux composites pour en réduire le poids par un facteur 4 tout en augmentant la résistance des matériaux, la propulsion hybride, l'amélioration de l'efficacité des batteries ou encore l'adoption de formes plus stables et plus aérodynamiques marqueront une avancée significative. Les progrès seront bien plus efficaces dans tous ces domaines, jusque-là négligés au détriment de la motorisation et des équipements.

Il faudra bien trouver un carburant de remplacement pour l'essence. Ce nouveau carburant le plus probable est l'hydrogène, mais tant que la question de sa production solaire à grande échelle n'est pas résolue, il restera au banc d'essai. Le biogaz et l'éthanol ne présentent pas une grande proportion du gâteau énergétique du futur, mais ils contribuent à en alléger la filière principale.

**CUIVRETOUT S.A.**  
 82, route de Chêne - 1224 Chêne-Bougeries  
 Tél. 022 / 762 88 22 - Fax 022 / 800 20 20  
 FERBLANTERIE - COUVERTURE  
 ÉTANCHÉITÉ - ENTRETIEN

**TOITURES**  
 Les Spécialistes  
 E-mail: info@cuivretout.ch  
 www.cuivretout.ch

**SE CHAUFFER AU MAZOUT.**  
 LA BONNE DÉCISION.

**COMBUSTIBLES BOVEY SA**

197, route du Mandament - Téléphone 022 753 24 12  
 1949 satigny - Fax 099 753 95 35



**Durlermann Sa**  
Installations thermiques

www.durlemann.ch  
36, rue Peillonex  
1225 Chêne-Bourg  
T : 022 348 18 03  
F : 022 348 69 81

**Installations - Rénovations - Entretien - Dépannage 24h./24h.**



**CHARLES STOLL & FILS**

Cherchons :  
villas, immeubles, appartements,  
fermes, dépendances, garages,  
usines, terrains et terrains agricoles.

**POSSIBILITE DE VIAGER**

**10 % de RABAIS sur les commissions  
de courtage pour les membres PIC-VERT**

**Expertise\* d'architecte gratuite !**

Charles STOLL  
Jonathan STOLL  
Tél. 078 843 16 24 ou  
c/o Association PIC-VERT  
Case postale 1201  
1211 Genève 26

\*sur mandat exclusif

**vosre publicité**

dans



Le Pic-Vert  
Fondé en 1988

Organe de : Pic-Vert, Association Genevoise  
pour la Protection des Villas  
et de leur Environnement

**bénéficie d'un ciblage idéal  
dans le seul périodique  
genevois à s'adresser  
exclusivement aux  
propriétaires de villas !**

RENSEIGNEMENTS ET COMMANDES  
PRAGMATIC S.A.  
9, avenue de Saint-Paul  
1223 Coligny  
Tél 022 796 69 06 - Fax 022 796 04 23



☐

Veuillez nous envoyer le tarif de publicité dans Le Pic-Vert  
(sans engagement de notre part et sans frais)

Nom sociétaire .....  
Responsable .....  
Adresse .....  
.....  
Téléphone ..... Fax .....

PRAGMATIC S.A. - 9, avenue de Saint-Paul - 1223 Coligny  
Tél 022 796 69 06 - Fax 022 796 04 23

Pour les trajets courts et dans les zones urbaines, l'électricité semble tout indiquée: silencieux, sans émission de CO<sub>2</sub>, ce type de véhicule a un bel avenir pour autant qu'il soit petit, léger et facile à recharger. Là encore, il sera fondamental de produire cette électricité à partir des ressources locales et renouvelables directement dans les quartiers de résidence.

### Rail électrique inter-villes

Plus avant-gardiste que le type de propulsion des véhicules est le mode de déplacement sur de longues distances. Les Néerlandais ont imaginé dans les années 2000 un véhicule électrique qui se conduit sur les courtes distances et qui emprunte un rail, lequel dispense le courant, pour composer un train de véhicules afin de gagner une autre métropole. Cette nouvelle infrastructure prendrait place au dessus des réseaux autoroutiers actuels. Avantage supplémentaire, quand le conducteur a programmé la station de sortie, il peut libérer du temps pour lui.

Et si nous étions les premiers à introduire un tel système entre Genève et Lausanne? Ne serait-ce pas plus audacieux que de construire la troisième voie d'autoroute?

Les transports de demain feront certainement la part belle aux transports en commun, au covoiturage (solution facilitée par l'internet) et aux systèmes de guidage comme le GPS par exemple (10% de kilométrage épargné).

Pour les déplacements de proximité, le vélo mais surtout la marche à pied sont une évidence. Pour inciter davantage de gens à marcher, l'urbanisation des agglomérations doit prendre en compte la séparation impérative des flux automobiles de ceux de la mobilité douce. Actuellement, des pistes cyclables empruntent des tronçons routiers générant nombre d'accidents, ce qui décourage les cyclistes et rend le trafic stressant pour les automobilistes. A l'avenir, il n'est pas exclu de concevoir des voies carrossables semi-enterrées, enjambées par des passerelles reliant des (éco-)quartiers entre eux. La circulation de surface serait uniquement dévolue à la mobilité douce. Les véhicules à moteur quittant les voies de circulation pourraient se garer en sous-sol, sous les quartiers. Pour le moment, beaucoup d'efforts sont portés sur la communication mais en définitive, bien peu d'améliorations des voies de circulation elles-mêmes sont entreprises.

### Un avenir plutôt optimiste?

Aujourd'hui, le prix de «l'énergie facile» est encore trop bas (même à un cours de 100\$ le baril!), pour que notre société prenne la mesure et anticipe sérieusement les difficultés énergétiques à venir. Le principe du bon sens qui devrait naturellement s'imposer laisse sa place à d'interminables querelles « d'experts ». Pour le moment, aucune décision majeure ne se prend et nous perdons un temps précieux. En ce qui concerne la croissance économique,

l'Occident est sur le déclin et n'aura plus longtemps les moyens de justifier sa politique énergétique. Tant que l'énergie sert de moyen de pression politique, la stabilité en Europe n'est pas garantie. La prudence en matière de dépendance énergétique n'est pas un luxe mais une nécessité; notre société aussi complexe soit-elle n'est pas à l'abri d'un crash économique.

Sachant que l'inertie de la classe politique l'empêche d'anticiper au delà du présent, c'est à chacun de prendre des mesures à son échelle pour sortir de la spirale de la surconsommation, des énergies fossiles ou des déplacements inutiles. Au niveau de la construction écologique, les petits ruisseaux faisant les grandes rivières, il ne sert à rien d'attendre, utilisons nos moyens tant que nous en disposons et prenons les devants. Il existe des technologies simples éprouvées et applicables développées pour la plupart depuis plus de 20 ans. Nous allons au devant d'une révolution énergétique, c'est une évidence, et la question n'est pas tant de savoir comment mais plutôt quand elle aura lieu.

**Christophe Ogi** est architecte HES

## INITIATIVE SUR LES ANTENNES DE TELEPHONIE MOBILE

**Cette initiative émane de l'Association « L'antenne est à vous ».**

**Elle vise à renforcer l'information de la population et le contrôle de la puissance des émetteurs.**

**Pic-Vert vous invite à vous rendre sur le site Internet de cette Association afin de prendre connaissance dans le détail des termes de l'initiative.**

**Coordonnées de l'Association:**

**Association «L'antenne est à vous»**

**28, rue Alexandre-Gavard, 1227 Carouge**

**Téléphone: 022 301 67 92, Mobile: 076 360 74 32**

**<http://www.antenneavous.ch/>**

# Les nouvelles valeurs locatives sont avantageuses

**Françoise Hirt**

**Les valeurs locatives calculées pour l'année 2007 sont plus avantageuses, à Genève, pour bon nombre de propriétaires de villas. Un succès auquel Pic-Vert a largement contribué.**

Au terme de nombreuses séances de travail en collaboration avec l'Administration fiscale cantonale (AFC) et des représentants des milieux immobiliers, notamment la Chambre genevoise immobilière (CGI), Pic-Vert peut annoncer que l'AFC a rendu publique dans le courant 2007 la nouvelle détermination des valeurs locatives tant fédérales que cantonales des biens immobiliers occupés par leur propriétaire. Elle est entrée en vigueur le 1er janvier 2007 et est donc applicable à la taxation de l'année fiscale 2007.

Les nouvelles valeurs ont été déterminées sur la base des statistiques de l'Office cantonal de la

statistique (OCSTAT) en matière de niveau des loyers à Genève. Cela répond à l'exigence fédérale de déterminer les valeurs locatives en fonction des conditions locales.

Ainsi, vous pouvez d'ores et déjà consulter ou télécharger le «Questionnaire destiné aux propriétaires d'appartements et de villas» sur le site Internet de l'AFC (fiscalité, informations aux associations professionnelles, 2007, document no 5/2007).

## HAUSSE PROJÉTÉE...

A noter tout d'abord que la taxation de la valeur locative pour la période fiscale 2007 aurait dû être marquée par une augmentation générale de 9,5%. L'Administration fédérale des contributions visait, quant à elle, une augmentation de 8% pour les villas et de ... 35% pour les propriétés par étage (PPE). L'AFC, en

accord avec les milieux intéressés, a préféré redéfinir la méthode de détermination elle-même en poursuivant un double objectif: fonder les nouvelles valeurs sur le marché immobilier et éviter toute charge administrative supplémentaire.

Pic-Vert a établi un tableau comparatif des valeurs locatives qui montre les différences positives ou négatives selon la surface habitable.

## ...BAISSE À L'ARRIVÉE

En conséquence, la nouvelle réglementation s'avère plutôt avantageuse pour une majorité de propriétaires de villas par rapport à celle qui aurait dû voir le jour (cf. dernière colonne du tableau ci-dessous, chiffres en vert).



**L'énergie solaire est disponible gratuitement en grande quantité.**

Nous pouvons faire baisser vos factures en installant sur votre toiture des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Devis gratuit sur demande

**Autos & Energies**  
133, route de Peney  
Tél 022 341 08 74  
www.a-e.ch

Département solaire  
1214 Vernier - Genève  
fax 022 341 17 65  
info@a-e.ch

Depuis 45 ans, des travaux de 1<sup>ère</sup> qualité



**PEINTURE  
PAPIERS PEINTS  
CREPIS & DECORATION**

Devis gratuit  
TVA offerte pour les membres  
de Pic-Vert (soit 7,6% de rabais)

**079/301 00 02 ou 022/793 20 36**

Cp 162 - 1213 Pt-Lancy 1 / eltschingerp@bluewin.ch

# MARCOP

Portes et portails automatiques

Gabriel BORLOZ

46, Grand-Rue

**1296 COPPET**

Tél. 022/776.28.41 Natel 079 624 32 22

## COMPARATIF DES NOUVELLES VALEURS – EXTRAITS

m2	valeur locative actuelle (indexée 113,8%)	valeur locative projetée 2007 (indexée 123,3 %)	nouvelle valeur locative en vigueur déclaration 2007	Différence avec valeur locative actuelle en CHF	Différence avec valeur locative projetée 2007 (indexée à 123,3%)
80	14'651	15'874	17'805	3'155	1'932
100	18'593	20'145	21'601	3'008	1'456
120	23'799	25'786	25'396	1'597	- 390
140	29'220	31'660	29'175	- 46	- 2'485
160	33'395	36'182	32'823	- 571	- 3'359
180	37'570	40'706	36'343	- 1'227	- 4'364
200	41'744	45'229	39'732	- 2'012	- 5'497
220	44'809	48'549	42'991	- 1'817	- 5'558
240	47'059	50'987	46'121	- 938	- 4'866
260	48'882	52'962	49'121	239	- 3'841
280	50'405	54'613	51'991	1'586	- 2'622
300	51'706	56'023	54'732	3'026	- 1'291
320	52'819	57'228	57'343	4'523	114
340	53'785	58'275	59'823	6'038	1'548
360	54'621	59'180	62'175	7'554	2'994
380	55'359	59'981	64'396	9'037	4'416
400	56'008	60'683	66'488	10'480	5'805

## INDEXATION TOUS LES 4 ANS

Se fondant sur la loi (LIPP-V), l'AFC indexera les valeurs locatives tous les 4 ans, la première fois en 2009. La référence d'indexation est la moyenne de l'ensemble des logements à loyer libre publiée par l'OCSTAT.

## QUELQUES RECOMMANDATIONS

A réception de votre déclaration d'impôt, il s'agira de vérifier la surface habitable réelle et de modifier le questionnaire ad-hoc le cas échéant. A cet égard, sachez qu'un recours au Tribunal fédéral (TF) a été formé par l'AFC contre la décision de dernière instance cantonale. Cette dernière donnait raison au contribuable qui contestait, avec l'appui de Pic-Vert, la prise en compte de surfaces situées en sous-sol. Pic-Vert ne manquera pas de vous tenir au courant de la position du TF. Voir article p. En 2008, à réception de votre bordereau 2007, pratiquez un contrôle particulier des éléments retenus par l'AFC pour la valeur locative.

La permanence info-conseils se tient à votre disposition pour vos éventuelles questions.

## CONFÉRENCE À SUIVRE!

La conférence de M. Alexandre Faltin, directeur en charge des affaires de la direction générale de l'AFC (pour vous inscrire: [www.picvert.ch](http://www.picvert.ch) ou bulletin ci-dessous) sur le même sujet des nouvelles valeurs locatives est à ne pas manquer.

**Bulletin d'inscription à compléter à et à retourner par la poste à Pic-Vert, CP 1201, 1211 Genève 26**

**Séance d'information relative à la détermination des nouvelles valeurs locatives genevoises et fédérales**

Par M. **Alexandre Faltin**, Avocat et directeur en charge des affaires de la direction générale de l'AFC.

Qui se tiendra: mardi 15 janvier 2008 à 20h à la salle Louis-Ducor des Services Industriels de Genève - SIG

Adresse: 2, chemin du Château-Bloch,  
Le Lignon, Tél. 022 420 88 11

**Le nombre de places est limité à 360 personnes**

Membre Pic-Vert et un accompagnant:  
entrée gratuite (ne pas oublier sa carte de membre à présenter à l'entrée)  
Non-membre: CHF 10.- par personne (payable à l'entrée)

**Les personnes inscrites qui ne pourraient plus participer à la séance sont priées de le communiquer sans délai à Pic-Vert, par tél. 022 810 33 23 ou par télécopie au no 022 810 33 21, de manière à ce que la place qu'ils libèrent profite à d'autres. Merci!**

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

No oïstal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_

Tél. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Membre  Code  (se trouve sur votre carte de membre)

Accompagnant \_\_\_\_\_

Non-membre

# Le sous-sol compte-t-il pour les impôts?

Françoise Hirt

**Des pièces non habitables peuvent-elles entrer dans le calcul de la valeur locative? Oui, répond l'Administration fiscale cantonale, qui, dans sa quête de recettes, est encline à comptabiliser certaines surfaces du sous-sol à 50%. Non, rétorque le Tribunal administratif: les pièces en sous-sol ne comptent pas. Résumé d'un litige au niveau cantonal, en attendant une décision fédérale.**

Grâce à une action menée par son conseiller fiscal et membre du Comité, M. Patrick Tritten, Pic-Vert peut faire part à ses membres du résultat positif obtenu sur recours de l'Administration fiscale cantonale (AFC) au Tribunal administratif.

Un contribuable s'adresse à la fiduciaire Tritten car il refuse une décision de taxation. L'AFC a pris en compte des surfaces situées au sous-sol de son habitation pour déterminer sa valeur locative.

Le litige porte donc sur le fait de savoir si la pièce sise au sous-sol du domicile du contribuable et désignée comme salle de jeux doit être intégrée dans le calcul de la valeur locative.

## UN CALCUL SAVANT

L'AFC a appuyé son argumentation sur une pratique consistant à comptabiliser à hauteur de 50 % de leur surface réelle les surfaces en sous-sol utilisées à d'autres fins que celles usuellement destinées aux installations techniques. Au surplus, cette pratique correspondait à celle d'autres cantons comme Fribourg, Berne et Vaud.

M. Tritten, avec l'appui de Pic-Vert, a, quant à lui, soutenu qu'une pratique ou des directives ne pouvaient déroger à des lois qui, seules, avaient obtenu l'aval populaire. Ainsi, de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI), selon laquelle une pièce située en dessous du niveau général du sol ne peut servir à l'habitation. Il est en outre interdit de louer de tels locaux à des tiers. La pratique d'autres cantons ne pouvait être pertinente dans la mesure où, de jurisprudence constante, la valeur locative doit être déterminée selon des considérations locales et correspondre au loyer qu'un tiers devrait payer dans les mêmes circonstances pour un immeuble de même nature.

## JUGEMENT CLAIR DU TA

Le Tribunal administratif a constaté que l'AFC ne s'appuyait sur aucune loi, ni norme, ni même sur une directive pour fonder sa décision de prendre en compte cette surface litigieuse dans le calcul de la valeur locative. En effet, le questionnaire utilisé à Genève pour déterminer la valeur locative mentionne la prise en compte des combles à concurrence de 50 % de leurs surfaces réelles, mais il ne traite pas des pièces en sous-sol autres que les caves. L'AFC n'a pu donner aucune explication convaincante quant à la prise en compte de la pièce en sous-sol et en particulier quant au coefficient de 50 % appliqué dans le cas d'espèce.

Ainsi, le Tribunal administratif dans son arrêt du 7.8.2007 a conclu qu'**inclure la surface du sous-sol dans la surface habitable, ne fût-ce qu'à raison de 50 % est contraire au droit cantonal. La pratique des autres cantons n'est d'aucun secours à cet égard puisqu'ils ne sont pas soumis à la LCI.**

**Pour le tribunal de dernière instance cantonale, il est donc illégal d'inclure une surface située en sous-sol dans le calcul de la valeur locative.**

L'AFC a fait recours auprès du Tribunal fédéral contre cette décision. Pic-Vert ne manquera pas de vous tenir au courant de l'issue de cette procédure.



## La chaleur sous toutes ses formes

Mazout, diesel, carburants, station service 24/24, charbon, bois de cheminée, charbon de bois, gaz, location de grills/broches, révision de citernes.

Ch. de la Klärberrie 6  
CH - 1227 Carouge  
Tél: 022 348 80 90  
Fax: 022 348 14 41  
Email: info@bosson.ch  
Web: www.bosson.ch

SE CHAUFFER AU MAZOUT

# METRY SA

## MAÇONNERIE TRANSFORMATION RÉNOVATION ENTRETIEN DE BÂTIMENT

Tél. 022 348 17 46 Fax 022 348 17 00  
H. Metry privé: 022 349 33 94 Natel 079 301 11 88

Ch. du Bois-des-Arts, 51 — 1226 Thônex / GE

# Comment éviter les inondations, débordements, mauvaises odeurs?

Les dernières intempéries ont amené des surprises désagréables à certains propriétaires, qui ont vu les eaux remonter lors des orages violents, et subi des dégâts liés à ces inondations. Aurait-il pu éviter ces ennuis coûteux? Oui, bien souvent (sauf dans des cas de coulées de boues liées à des glissements de terrain, ou autres catastrophes naturelles), l'entretien des canalisations d'eaux pluviales, de drainages, peut éviter les inondations. En effet, lorsque les canalisations ou collecteurs d'eaux pluviales sont saturés, car jamais hydrocurés, les remontées d'eau sont inévitables en cas d'énormes apports d'eau lors d'un orage violent. Il en est de même pour les inondations liées à des bouchons sur les canalisations d'eaux usées, provoqués par les produits lessiviels (lessive pour le linge, la vaisselle, dentifrice, shampoings, savons, etc...). Des canalisations entretenues une fois par année minimum fonctionnent toujours d'une façon optimum, et les bouchons, débordements, inondations et tous problèmes d'insalubrité tels que présence d'araignées, de vermines, cafards, rongeurs, n'existent plus.

## COMMENT ENTREtenir vos CANALISATIONS D'EAUX USÉES, D'EAUX PLUVIALES ET VOS DRAINAGES, CANIVEAUX, GRILLES, SACS, SAUTS DE LOUP, FOSSES, BACS, ETC?

Tout simplement en hydrocurant toutes ces installations une fois par année, toujours à pareille époque, à des conditions très avantageuses, puisque nous pouvons program-



mer plusieurs travaux dans le même lieu, vous évitant ainsi de coûteux frais de transport. En effet, un contrat d'entretien forfaitaire vous garantit une parfaite hygiène de vos canalisations, et surtout un fonctionnement optimum. C'est la garantie de n'avoir jamais d'ennuis, et surtout la certitude de posséder des canalisations salubres. On favorise toujours l'aspect extérieur de son habitation, mais ce qui ne se voit pas, c'est à dire tout ce qui est souterrain, est tout aussi important à entretenir, et on ne s'en rend compte que lorsque la catastrophe arrive.

Prenez donc ce problème d'entretien en main. Nous nous déplaçons gratuitement chez vous pour vous faire une proposition de contrat d'entretien, et nous intervenons chaque année à pareille époque en vous avisant préalablement. Notre entreprise, spécialisée en assainissement, et à Genève depuis 60 ans, vous assure un service NON-STOP, 24 HEURES SUR 24, en cas d'urgence, et notre personnel très compétent et bien formé, vous assure de son dévouement et de son expérience.

### Entreprise Georges Hominal et ses Fils

Chemin des Abarois- 1233 Bernex

Tél. 022 757 16 49 - Fax: 022 757 21 40

E-mail: [hominal@bluewin.ch](mailto:hominal@bluewin.ch)

Même maison en Haute Savoie (Feigères)



**JOUR ET NUIT  
VOTRE PARTENAIRE  
DE CONFIANCE**

PREVENTION DISCRETION PROTECTION SURVEILLANCE SECURITE INTERVENTION EFFICACITE RAPIDITE

#### Administration

Chemin de la Crétaux  
Case postale 29  
CH - 1196 Gland  
Tél. : 022 / 3 644 644  
Fax. : 022 / 3 604 070  
E-mail : [sir@worldcom.ch](mailto:sir@worldcom.ch)  
Web : [www.sirsa.ch](http://www.sirsa.ch)

#### Centrale d'alarme

Rue du Tir-au-Canon 1  
Case postale 5107  
CH - 1211 Genève 11  
Tél. : 022 / 3 424 424  
Fax. : 022 / 3 433 910

Avec  
**OPTI+**  
plus de chaleur  
pour votre argent



Ch. du Moulin-des-Frères 4  
1214 Vernier (GE)  
Tél. 022 795 05 05

Jean & fils  
**GRUNDER**  
APPAREILS MENAGERS

Vente et dépannage toutes marques  
depuis 1973

9, rue Necker - 6, rue Baultte CH - 1201 Genève  
Tél. 022 / 732 52 38 Portable 079 / 625 89 28  
www.jeangrunder.ch

**GOEPFERT SA**

**entreprise générale 022 341 22 30**

maçonnerie, peinture, bâtiment, génie civil, travaux publics



PRODUITS NEUX RÉTRES DE TOIT  
VOILETS ROULANTS, DÉCORATION  
ET PROTECTION SOLAIRE  
CURTAINS SOLAIRES

NOUVEAU  
CURTAINS  
SOLAIRES VEUX

**Y&D**



Rue de Villeneuve 3A  
1100 Gland - Suisse  
Rue de Villeneuve 13  
1214 Vernier  
Téléphone 022 790 94 50  
Téléfax 022 790 95 53

www.yand.ch  
info@yand.ch

MENUISERIE - EBENISTERIE  
AGENCEMENT

*René Jemmely Sàrl*  
Membre PIC-VERT

255, route de St-Julien  
1258 PERLY

Tél. 022 - 771 44 74  
Natel 079 - 606 30 60

N'attendez plus l'été  
**RABAIS D'HIVER 10%**  
sur tous les stores neufs

**stormatic s.a.**  
Fabrique genevoise de stores

16, route Pré-Marais - 1233 Bernex/GE  
Tél. 022 727 05 00 - Fax 022 727 05 10



# Pourquoi le juge prononce-t-il une mise sous tutelle ou curatelle?

Séverine Michellod Bonard

**Une personne qui a perdu sa capacité de discernement a besoin de protection. La tutelle est l'une des mesures que peut prononcer l'autorité tutélaire lorsqu'une personne n'est plus capable de veiller à ses intérêts ni de gérer seule ses affaires. Les autres mesures sont la curatelle et le conseil légal.**

Le choix de la mesure dépend du degré de protection nécessaire. La tutelle est la mesure la plus restrictive et n'est ordonnée que si l'un des motifs prévus par la loi est réalisé (maladie mentale, faiblesse d'esprit, alcoolisme, mauvaise gestion des affaires financières ...) et que la personne a besoin d'une protection particulière. Les lecteurs intéressés trouveront plus de détails sur le site internet de la Confédération ([www.ch.ch](http://www.ch.ch), Etat et droit, Tutelle, Informations).

## Quels sont les effets de la tutelle?

La personne mise sous tutelle (on l'appelle le pupille) perd sa capacité civile. Cela veut dire, d'un point de vue juridique, qu'elle redevient comme un enfant. Un contrat conclu par une personne sous tutelle n'est valable que si le tuteur le ratifie. Cela permet de protéger la personne contre des engagements financiers disproportionnés.

## Qui choisit le tuteur?

A Genève, le tuteur est désigné par le Tribunal tutélaire. Ce tribunal doit veiller à ce que le tuteur n'ait pas de conflit d'intérêts avec le pupille, autrement dit qu'il ne soit pas tenté de gérer dans son propre intérêt les biens du pupille. C'est la raison pour laquelle le Tribunal tutélaire nomme rarement comme tuteur le conjoint ou l'un des

enfants du pupille et préfère désigner des avocats expérimentés dans la gestion de tutelles. Cette pratique semble cependant créer des tensions entre certains tuteurs et les familles, lorsque celles-ci auraient préféré que l'un des leurs assume la tutelle.

## Que dit la loi?

La loi prévoit que l'autorité nomme comme tuteur, de préférence, soit l'un des proches parents ou alliés (du pupille) apte à remplir ces fonctions, soit le conjoint du pupille, en tenant compte des relations personnelles des intéressés et de la proximité de leur domicile (article 380 du code civil suisse). L'autorité peut nommer quelqu'un d'autre si de justes motifs s'opposent à la nomination d'un proche parent ou du conjoint. Si le pupille (ou son père ou sa mère) a désigné une personne pour être son tuteur, le Tribunal tutélaire doit nommer cette personne, à moins que de justes motifs ne s'y opposent (article 381 du code civil suisse).

## Que peut-on faire?

Aux personnes qui souhaitent que leur proche parent ou leur conjoint soit leur tuteur si elles devaient en avoir besoin, il est recommandé de laisser une trace écrite de leur volonté et de la faire connaître à leur entourage. Sachant que le Tribunal tutélaire est susceptible de refuser de nommer la personne désignée, il est prudent de proposer, à titre subsidiaire, le nom d'une personne de confiance extérieure à la famille. Sans cette proposition subsidiaire, il est probable en effet que le Tribunal tutélaire nomme l'un des avocats auxquels il fait appel lorsque aucun proche ne peut être nommé, et que le pupille et sa famille se fassent ainsi imposer une personne qu'ils n'ont pas choisie.

Séverine Michellod Bonard est titulaire du brevet d'avocat

**Algi pro... Une gamme complète de produits de nettoyage, de décontamination et de protection pour votre maison !**

Rares sont les parties d'une construction qui échappent aux agressions environnementales. Au fil du temps, la plupart des supports s'encrassent, se dégradent. ALGIMOUSS a mis au point une gamme de produits sur mesure qui, selon la nature du matériau, le type de surface, le niveau d'encrassement, gomme la saleté (nettoyage), soignent la moisissure (traitement) ou la préviennent (protection). Action curative et préventive de longue durée. Application facile par simple pulvérisation.





TRAITEMENT  
ÉCOLOGIQUE  
BIO-DÉGRADABILITÉ  
SUPÉRIEURE À  
95 %

Renseignements, documentation et liste des points de vente :



Promostar SA  
Rue du Major-Davel 6  
CH - 1054 Mommens  
Tél. (+41) 021 864 42 61  
Fax (+41) 021 864 42 52

# LIEU UNIQUE À GENÈVE

MEUBLES D'OCCASIONS ÉTAT de NEUF, mobilier d'appartements et de bureaux

*Ce que vous cherchez, nous l'avons  
et c'est aussi la solution pour vendre vos meubles et objets*

*La Salle des Ventes*

**\$hopping Puces**

**Antiquités Brocante Rétro**

Fermé le lundi  
39, rue Peillonex  
Parking à proximité

1225 Chêne-Bourg  
Tél. 022 349 03 26

Nettoyage général

Nettoyage piscines,  
terrasses

Traitement anti-mousse

Traitement contre guêpes,  
fourmis, araignées

Travail soigné,  
devis sans  
engagement

Tél.: 022 736 99 00  
[www.francisperriard.ch](http://www.francisperriard.ch)

Principale, locative ou secondaire

**NOUS FINANÇONS VOTRE RÉSIDENCE**

En Suisse, en France ou en Allemagne

0800 87 87 88

[www.ca-financements.ch](http://www.ca-financements.ch)

Crédit Agricole Financements (Suisse) S.A.

**CA CRÉDIT AGRICOLE  
FINANCEMENTS**

Le spécialiste du prêt hypothécaire

# Promotions réservées aux titulaires de la carte de membre Pic-Vert

## AXA Assurances SA

Assurances bâtiment, ménage,  
RC: **jusqu'à 25% de réduction**  
sur les tarifs AXA, conditions de  
couvertures plus étendues  
Evaluation du bâtiment par le BEB  
Contact: M. Charles Stoll, agent exclusif  
Pic-Vert  
Tél 078 843 16 24 - Fax 022 810 33 21

## Eugène BAUD SA

Meubles de Jardin - Tondeuses  
Conciergerie - Quincaillerie  
Garden Centre - Loisirs  
Rue Edouard-Baud - 1225 Chêne-Bourg  
Contact: Jean-Pierre GARDIOL  
Tél 022 869 23 00 - Fax 022 869 23 09  
Email: info@eugene-baud.ch  
Nous offrons les **conseils et le service en plus livraison gratuites** dans le canton de Genève

## CUIVRETOU SA

Spécialiste des toitures à Genève depuis  
20 ans au service des particuliers  
82 route de Chêne - 1224 Chêne-Bougeries  
Tél 022 782 86 22 - Fax 022 800 29 29  
Email: info@cuivretout.ch  
Sur présentation de la carte de membre nous offrons un **rabais de 5%** sur les travaux de ferblanterie, couverture et/ou étanchéité. (Hors contrat d'entretien)

## DEVILLE-MAZOUT Sàrl

Vente et livraison de mazout ordinaire, mazout écologique et OPTI+, le mazout haut de gamme qui permet jusqu'à 8.5% d'économie de consommation.  
Possibilité de paiement par carte de crédit.  
Abonnement chauffage:  
Payez votre mazout par mensualités.  
Distribution de bouteilles de gaz propane de 5, 10.5 et 33 kg; Livraisons à domicile.  
Chemin du Moulin-des-Frères 4  
1214 Vernier  
Contact: Mme Dominique Rocchia  
Tél 022/795 05 05 - Fax 022/795 05 06  
Email: info@deville-mazout.ch  
Nous vous offrons **100 litres gratuits sur toute commande d'OPTI+ dès 1'500 litres.**  
[www.Deville-Mazout.ch](http://www.Deville-Mazout.ch)

## V. GINDRE & Fils SA

Plus de 60 ans d'expérience à votre service pour vos travaux de toiture, ferblanterie, installation sanitaire, plomberie, production d'eau chaude.  
Ch. J.-Ph.-de-Sauvage 5  
1219 Châtelaine  
Contact: Pascal Gindre  
Tél 022/796 12 44 - Fax 022/796 12 43  
Sur présentation de votre carte de membre, un **rabais de 10%** vous sera accordé.

## Jean GRUNDER & Fils

Depuis 1973, nous faisons la vente et le dépannage d'appareils ménagers à Genève  
Nous représentons toutes les marques: AEG, Bosch, Electrolux Liebherr, Miele, Siemens, Zug etc.  
Rue Necker 9  
1201 Genève  
Contact: Blaise Grunder  
Tél 022 732 52 38 - Fax 022/731 45 32  
Email: info@jeangrunder.ch  
**5% supplémentaire** sur toute notre gamme (hors commercial et promotion)

## G HOMINAL et Fils SA

Assainissement - Vidanges - Débouchages - Pompes - Inondations / 60 ans d'expérience / 24h/24h Service d'urgence  
Chemin des Arbois  
1233 Bernex Contact: Françoise Hominal  
Tél 022/757 16 49 - Fax 022/757 21 40  
Email: hominal@bluewin.ch  
Sur présentation de carte nous offrons un **rabais de 10%** sur contrat d'entretien pour un hydrocurage/pompage annuel de vos canalisations

## JARDI FAN CLUB

Une association au service exclusivement des amateurs du jardin  
Chemin de Lavigny 8 - 1163 Etoy  
Contact: Paul-Alain Magnollay  
Tél 021 821 12 02 - Fax 021/821 12 09  
Email: pamagnollay@bluewin.ch  
Nous offrons **10% sur la cotisation annuelle**  
Consulter notre site internet pour d'autres renseignements

## JURIDICA SA

Compagnie d'assurance de défense juridique (vie privée et circulation).  
Contact: Charles Stoll, agent exclusif Pic-Vert  
Tél 078 843 16 24  
Fax 022/810 33 21  
**Rabais de 15%** des tarifs en vigueur sur présentation de la carte de membre

## SIG PERFORMA GAZ

Et si l'entretien de votre chauffage au gaz naturel devenait plus léger?  
SIG propose deux contrats d'entretien et de dépannage pour votre installation au gaz naturel.  
Pour en savoir plus:  
- Site Internet SIG <http://www.sig-ge.ch/particuliers/gaz-et-chaaleur/les-services/entretien-et-depannage-chauffage/index.lbl>  
- Service Clients SIG 0844 800 808  
Pour tous les nouveaux contrats signés auprès de SIG entre le 1er décembre 2007 et le 31 mai 2008, vous bénéficierez de **2 mois d'abonnement gratuit** (sur présentation de la carte de membre).

## Robert VUILLAUME SA

Menuiserie, Charpente, Escaliers  
Couverture  
Route de Montfleury 13  
1214 Vernier  
Contact: Robert Vuillaume  
Tél 022 796 94 50  
Fax 022 796 95 33  
Email: usinevuillaume@bluewin.ch  
Sur présentation de la carte de membre nous offrons un **rabais de 5%** supplémentaire sur les travaux: menuiserie, charpente, volets, velux et fenêtres.  
[www.vuillaumesa.ch](http://www.vuillaumesa.ch)

Visitez notre site Internet, mis à jour chaque fois qu'une entreprise rejoint notre promotion.

Merci à nos abonnés de bien vouloir mentionner leur qualité de «membre PIC-VERT» ou de présenter leur carte de membre lors de leur premier contact avec les entreprises offrant des conditions préférentielles.

Remarque importante: les conditions préférentielles réservées aux membres PIC-VERT ne sont pas cumulables avec d'autres offres ou conditions spéciales.

**3182 membres: l'union fait la force!**  
 Recommandez notre association à vos voisins  
 et à vos amis en leur proposant un  
 exemplaire gratuit du Pic-Vert, disponible au  
 tél. 022 810 33 23, par fax au 022 810 33 21



## Etre membre de Pic-Vert vous assure de nombreux avantages

**Nous défendons votre habitat** contre tout déclassement, suppression d'espace vert ou démolition de villa.

**Nous mobilisons les habitants** lors des initiatives, pétitions et référendums: comme les villas du Mervelet et de Surville, et stoppé le projet immobilier Rod-Soret-Soubeyran.

**Notre Comité défend vos intérêts auprès des autorités:** DT, commissions du Grand-Conseil, administration fiscale cantonale et fédérale, etc.

**Vous n'affrontez plus seul les situations conflictuelles** Déclassements, plans localisés, autorisations de construire, expropriations, litiges entre voisins, contestations fiscales: notre juriste vous oriente afin de trouver rapidement une solution. Pic-Vert peut financer une part importante de votre défense.

**Vous bénéficiez de 25% de réduction sur vos assurances bâtiment/ménage,** auprès d'AXA Winterthur Suisse: contactez notre permanence Assurances pour faire la comparaison! Vous ferez ainsi l'économie d'un montant de 3 à 5 fois plus élevé que celui de votre cotisation Pic-Vert!

**Chaque trimestre, le journal Pic-Vert vous expose les enjeux et la position de votre association,** avec des rubriques riches en conseils.



**Je souhaite adhérer à Pic-Vert: participer à la défense des villas dans le canton de Genève, à la sauvegarde de leur environnement et bénéficier des avantages offerts à vos membres.**

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Rue/No \_\_\_\_\_

No postal/Localité \_\_\_\_\_

**Dès réception de votre demande, nous vous ferons parvenir un formulaire d'adhésion complet.**

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES: QUAND CONTESTER UNE DÉCISION?

*Je voudrais contester une décision prise lors de la dernière assemblée générale (AG) de notre groupement de villas organisé en PPE? On m'a dit que le délai de prescription était échu? Qu'en est-il?*

La problématique du délai de la contestation d'une décision repose sur la distinction qu'il y a lieu de faire entre une décision nulle ou annulable. Lorsqu'une décision peut être qualifiée de nulle, le délai (un mois) de l'action en annulation d'une décision ne s'applique pas. Un arrêt du Tribunal fédéral (ATF) précise qu'est nulle notamment une décision prise en violation des formes. On peut imaginer comme vice de forme, une convocation tardive de l'AG, par un nombre insuffisant de sociétaires ou encore par un organe incompétent (la décision prise par une assemblée générale convoquée par une personne qui n'avait pas qualité pour le faire est nulle, et non seulement annulable).

Le membre qui nous a contacté voulait contester une décision au motif que le sujet n'avait pas été porté explicitement à l'ordre du jour. Malheureusement, le délai d'un mois était déjà largement dépassé. Laissant la question discutable de l'interprétation de l'ordre

du jour de côté, on a pu constater que l'assemblée générale avait été convoquée par un membre, donc incompétent pour le faire, et, que de ce point de vue, la décision était nulle.

Cette nullité pouvait faire l'objet d'une action en constatation devant le juge dans le délai général de prescription de 10 ans.

Ce raisonnement est valable également pour une association.

## FAO: ET LA MENTION DE DÉROGATION?

*Mon voisin a obtenu une autorisation de construire mais je crains que la nouvelle installation ne provoque beaucoup de bruit. Par ailleurs, j'ai appris par le Département que l'autorisation comportait une dérogation. Or, la Feuille d'avis officielle (FAO) n'en fait pas mention. Que puis-je faire?*

Comme toute procédure d'aménagement, les autorisations de construire doivent être publiées dans la FAO et mentionner les dérogations accordées par le Département, sous peine de nullité. Ces dérogations peuvent être octroyées aux constructions qui s'avèreraient non-conformes à la zone. Toutefois, elles ne peuvent être accordées si elles occasionnent des inconvénients graves pour le voisinage.

Avec l'appui et les conseils de Pic-Vert, notre membre a pu formuler ses arguments de manière convaincante, si bien que la Commission de recours lui a donné raison: elle a annulé l'autorisation de construire délivrée à son voisin aux motifs d'une violation des formes, la publication dans la FAO ne mentionnant pas la dérogation, et que les inconvénients pouvaient être qualifiés de graves en raison du bruit résultant de l'utilisation de la nouvelle installation.

## FISCALITÉ: TOUS ÉGAUX DEVANT LES DÉDUCTIONS?

*Dans la nouvelle liste des déductions possibles, l'entretien des brûleurs de chaudière n'est déductible que pour les propriétaires d'immeubles. Pourquoi pas pour les propriétaires de villa?*

Il s'agit là d'un problème d'interprétation de la nouvelle liste intitulée «Déductibilité des charges et frais d'entretien des immeubles» (Notice N° 1/2007 et Information N° 2/2007). Le point 9 portant le titre «Frais d'exploitation et d'administration d'immeubles» peut laisser penser qu'il ne s'applique qu'aux seuls immeubles locatifs. A mon avis, ce n'est pas le cas. En effet, si tel avait été le cas, ce ne serait pas cohérent avec le point 9.1.2 qui vise manifestement une villa, puisque «...occupé par le propriétaire». De plus, ce serait une inégalité flagrante de traitement entre propriétaires.

En conséquence, le point 9.1 s'applique aux immeubles en général (villas comprises) et l'entretien du brûleur est déductible même pour une villa. Un principe: dans le doute, ne pas s'abstenir en matière de déductions!

Françoise Hirt

**Nous rénovons vos fenêtres  
avec la garantie de plus de  
qualité de vie.**



Vote spécialiste: Robert Willeume SA, Menuiserie - Charpente  
Route de Montleury 13, 1214 Venier  
Téléphone 022 796 94 50, www.willeumesa.ch



**Toujours des idées d'immeubles.**

EgoKlefer

FENÊTRES ET PORTES

Une question? N'hésitez pas! La permanence info-conseils, tél. 022 810 33 23 se tient à votre disposition.



## **Vous l'aimez. Nous l'assurons.**

**Votre partenaire pour toutes les questions d'assurance.**

Un partenaire actif sur lequel vous pouvez compter dans tous les domaines de l'assurance et de la prévoyance. 0800 809 809, [www.axa-winterthur.ch](http://www.axa-winterthur.ch) ou prenez contact avec votre conseiller.