

Editorial

Fabrice Breithaupt  
Journaliste



Bienvenue chez vous!

Un journal est un peu comme une maison: il a un porche d'entrée (la Une), des pièces (les pages), des meubles (les articles et les rubriques), une tapisserie et une peinture (la maquette). Comme une maison aussi, il faut l'entretenir et le rénover. C'est pour continuer de satisfaire l'intérêt des lecteurs par rapport au thème de l'immobilier et du logement, que la Tribune de Genève a lancé le chantier de rénovation de son supplément Immobilier. Pour une fois (chose rare à Genève), le projet n'a pas été victime de recours. Les travaux se sont déroulés vite et bien. Vous pouvez constater le résultat dans cette première édition: un supplément tout autant informatif, mais aussi plus pratique et axé sur les nouveaux modes de vie. Un rapide tour du propriétaire vous permet ainsi de découvrir que la maison a été agrandie: le format du présent cahier est passé du «tabloïd» au «berlinois» (pour faire simple: du A4 au A3). La tapisserie et la peinture ont été rafraîchies: la maquette a été remaniée et adaptée. Au niveau des pièces, leur utilisation a été reconsidérée et le mobilier changé: certaines pages font désormais la part belle aux articles de fond et aux chroniques d'experts, d'autres à des sujets plus «magazines». Parmi les nouveautés, signalons des chroniques sur le jardinage rédigées par des spécialistes passionnés du Centre horticole de Lullier, des portraits de patrons de régies immobilières de la place et une dernière page consacrée à la présentation de réalisations d'architecture contemporaine particulièrement remarquables à Genève, à l'occasion du lancement en novembre par la Maison de l'architecture d'une application mobile interactive. L'autre changement majeur porte sur le jour de publication: du mardi, il passe au samedi. Le supplément n'a dès lors plus pour seul voisin le journal quotidien, mais aussi le supplément Week-End. Et, puisque la Tribune appartient d'abord à ses lecteurs, ce supplément est aussi le vôtre. Alors, bienvenue chez vous!

Environnement

A la maison, quelques gestes ver

Nos logements sont des sources importantes de pollution. Un comportement et des choix d'équipement raisonnés peuvent réduire cette incidence

Fabrice Breithaupt

**D**u 30 novembre au 11 décembre aura lieu à Paris la 21e Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques. Présentée comme le sommet de la dernière chance pour sauver le climat, la rencontre doit aboutir à un nouvel accord entre les 195 pays participants, accord applicable à tous les Etats, dans l'objectif de maintenir le niveau du réchauffement climatique mondial en deçà de 2°C. En attendant que les décideurs de ce monde décident de prendre des mesures sérieuses à cette occasion et de s'y tenir (s'ils en prennent et s'y tiennent, vu certains espoirs déçus lors des précédents sommets sur le climat), la société civile peut déjà agir en faveur de l'environnement en général, et du climat en particulier. Les locataires ou les propriétaires que nous sommes pouvons ainsi contribuer à la sauvegarde du climat. Pourquoi? Parce que le logement est une source importante de pollution, donc d'accroissement du réchauffement climatique. En Suisse, rien que le chauffage des bâtiments représente plus de 40% des émissions de gaz carbonique (CO<sub>2</sub>) à effet de serre. Chez nos voisins français, l'impact est de même ordre, puisqu'on estime que le secteur du bâtiment constitue à lui seul 45% de la consommation d'énergie et 36% des émissions de gaz à effet de serre de l'Hexagone. Les raisons sont nombreuses: elles sont souvent dues à une mauvaise isolation de l'enveloppe et de la toiture des bâtiments ou à un système de chauffage vétuste et/ou mal utilisé. Oui, mais comment faire? Voici quelques conseils pratiques basiques. Ils portent sur nos comportements en termes d'utilisation de l'énergie au quotidien dans nos logements. Ils concernent aussi nos choix d'achat de matériels électriques. Ces recommandations sont simples et gratuites à suivre. Et d'autant plus utiles à suivre que les saisons froides et sombres que nous allons traverser sont généralement des périodes de forte consommation d'énergie (mazout, gaz et électricité pour le chauffage ou l'éclairage).

des de forte consommation d'énergie (mazout, gaz et électricité pour le chauffage ou l'éclairage).

Ne soyez pas en froid avec le chauffage!

Avec l'arrivée de l'automne, les radiateurs vont bientôt être remis en marche. Mais ce n'est pas parce que le chauffage est compris dans les charges du loyer qu'il faut en abuser! Car, répétons-le, le chauffage à lui seul est responsable de près de la moitié des émissions de CO<sub>2</sub> dans notre pays. La première chose à faire au début des saisons froides est de purger les radiateurs. Car un radiateur non purgé consomme plus, mais chauffe moins. Ensuite, il faut utiliser le chauffage à bon escient. Rien ne sert de le mettre à fond et partout, encore moins en cas d'absence. Les spécialistes recommandent ainsi une température de 16° à 18° dans la chambre et la cuisine, et de 20° à 22° dans le salon et la salle de bains. Et si cela ne suffit pas? Un pull-over fera l'affaire. Ces températures s'entendent lorsque les occupants du logement sont présents. Dans les pièces inoccupées la nuit ou dans l'ensemble du logement en cas d'absence de plusieurs heures, voire de plusieurs jours (travail ou voyage), on peut recommander 14°. La nuit, on ferme les volets pour conserver la chaleur générée dans les pièces. Par contre, il est inutile de chauffer les couloirs, les cages d'escalier, la cave, les débarras et les box de garage. Astuce: l'utilisation d'un thermostat programmable permet de gérer le chauffage de son logement selon les périodes de présence ou d'absence. En outre, il faut éviter de placer des meubles devant les radiateurs ou des rideaux épais qui les recouvrent, au risque de perturber le rayonnement de la chaleur qu'ils produisent, ce qui réduit leur efficacité et augmente leur consommation. Et, lorsqu'on aère les pièces du logement en saisons froides, il ne faut pas laisser ouvertes les fenêtres longtemps, autant pour ne pas refroidir trop l'habitation que pour ne pas gaspiller le chauffage: deux à trois périodes d'aération de cinq à dix minutes chacune suffisent par jour. Si les radiateurs muraux sont bien entretenus et bien utilisés, le recours à un radiateur électrique d'appoint est superflu. Sachez que ces dispositifs comptent parmi les plus gros consommateurs d'énergie du ménage: la plupart des modèles tirent environ 1500 watts, soit autant qu'un four.

Ampoules LED et fluorescentes, une idée lumineuse!

Ces deux types d'ampoules éclairent aussi bien que celles à incandescence (retrouvées de la vente pour la plupart), mais consomment bien moins. Les ampoules à incandescence transforment 95% de l'énergie qu'elles utilisent... en chaleur et seulement 5%

en lumière. Les ampoules basse consommation, dont font partie les LED et les fluorescentes, transforment, elles, 35% d'énergie en lumière. Certes, les LED et les fluorescentes coûtent plus cher à l'achat que les incandescentes, mais elles durent beaucoup plus longtemps (certaines LED peuvent durer plus de vingt ans). Du coup, elles sont à remplacer moins souvent et, qui plus

La chronique du notaire

Et si vous achetiez en société simple?

Jacques Sautter  
Chambre des notaires de Genève



Par habitude ou tradition, les achats immobiliers à plusieurs se font souvent en copropriété. Il existe toutefois un autre régime possible d'acquisition: la société simple. Il s'agit de l'un des types de communauté prévu par le législateur par lequel au moins deux personnes physiques ou morales (ou groupements de personnes) conviennent «d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun». Précisons qu'il ne peut pas s'agir de l'exploitation d'une entreprise commerciale et que la société ainsi créée ne peut pas revêtir la personnalité juridique. Même si ce n'est pas obligatoire, il est préférable d'observer la forme écrite pour créer une société simple, afin de pouvoir établir l'existence du rapport social. La société simple ne peut pas être inscrite au Registre du commerce: sur le plan du Re-

gistre foncier, l'inscription doit préciser le type de communauté (société simple, communauté héréditaire, etc), qui est à l'origine de la propriété commune. Il arrive qu'un groupement de promoteurs immobiliers ou un couple (marié ou non) souhaite procéder à une acquisition via la société simple qu'ils auront créée entre eux. Ce mode d'acquisition a notamment la particularité de ne pas faire apparaître au Registre foncier les parts de chacun des associés. Cela présente l'avantage, si leurs participations financières dans le bien immobilier varient dans le temps (par exemple, à l'occasion de travaux ou d'amortissements hypothécaires), de pouvoir adapter le contrat sur ce point, sans s'exposer aux coûts d'une mise à jour du Registre foncier. Dans le contrat écrit, il serait en outre judicieux de prévoir les situations et les motifs pouvant donner lieu à la dissolution de la société simple, de fixer les règles de répartition de l'éventuelle plus-value du bien entre les associés, de préciser les engagements pris par le membre sortant ou décédé, respectivement par le membre restant ou survi-

vant. Lorsque le contrat de société présente des lacunes, les dispositions légales s'appliquent à titre subsidiaire. De par la loi, la société simple prend naissance dès qu'elle dispose d'un patrimoine, dont chacun des éléments, pris individuellement, sera régi par les dispositions légales relatives à la propriété commune. Cela signifie notamment que chaque membre de la société simple ne peut disposer d'une quote-part du patrimoine et décider du partage de la propriété commune sans l'accord de tous les membres. Il ne peut qu'exiger la dissolution de la société simple. Quant aux dettes, notamment hypothécaires, elles impliquent un engagement solidaire des divers membres de la société simple. En principe, les actes de disposition et les actes d'administration ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime. Peu utilisée et mal connue, la société simple offre donc une grande liberté dans son organisation, dont peuvent bénéficier notamment les particuliers.

www.notaire-geneve.ch

PUBLICITE



# pour un avenir en rose

## Stop au stand-by!

Le mode «pause» des appareils électriques (notamment TV, home-cinéma ou PC) est une calamité. Car si la fonction principale de l'équipement est interrompue, les fonctions secondaires (préchauffage, conservation des données, etc), elles, restent actives, et donc consomment toujours un peu d'énergie. En Suisse, on estime que le gaspillage énergétique dû au stand-by équivaut à la production annuelle d'une centrale nucléaire!

Pour éviter ce gâchis, le plus simple est d'éteindre complètement l'équipement en utilisant son bouton physique. Quant aux appareils munis d'un bloc secteur (style chargeur de téléphone mobile ou d'ordinateur portable), il faut les débrancher de la fiche murale, car ils peuvent parfois consommer encore de l'électricité quand bien même l'appareil qu'ils alimentent n'y est plus relié. Globalement, le plus radical et le plus sûr reste de débrancher tous les équipements de la fiche électrique murale sur laquelle ils sont connectés.

Astuce: pour ne pas avoir à répéter l'opération d'extinction autant de fois qu'il y a d'appareils, on peut brancher le cordon d'alimentation électrique de chacun d'eux sur une seule et même prise multiple dotée d'un interrupteur (quelques francs seulement dans le commerce). Par exemple, un écran plat, un home-cinéma et une console de jeux vidéo qui sont branchés sur un tel dispositif peuvent ainsi être éteints tous, d'un seul coup et en même temps.

## Choisissez vos appareils avec classe

Non, n'allez pas en magasin en costard-cravate pour acheter votre nouveau lave-linge. Ici, le mot «classe» fait référence à la classe énergétique des appareils d'électroménager et d'électronique de loisirs. Comme pour les ampoules (*lire plus haut*), l'étiquette-énergie figure sur l'emballage et est graduée de A (le plus efficace et économique en énergie) à G (le moins efficace et le plus vorace).

Mais rien ne sert d'acheter des appareils classés A ou B si on ne les utilise pas efficacement et de manière raisonnée. Par exemple, pour le linge: optez pour le programme «éco»: souvent plus court, il consomme moins d'énergie et moins d'eau. Utilisez avec modération le sèche-linge, car cet appareil est souvent le plus gros consommateur d'électricité d'un ménage. Privilégiez plutôt le séchage naturel; à l'air libre. Rappelez-vous que le froid aussi sèche le linge. Surtout, demandez-vous si la chemise que vous n'avez portée qu'une journée seulement a vraiment besoin d'être lavée...

Autre exemple: pour la cuisson des aliments, pensez à toujours mettre des couvercles sur les casseroles; cela réduit la consommation d'énergie (maintenir 1,5 litre d'eau en ébullition dans une casserole avec couvercle nécessite quatre fois moins d'électricité que sans couvercle) et réduit aussi le temps de cuisson.

est, produisent donc moins de déchets. Une idée lumineuse, qu'on vous dit!

Comme pour le chauffage (*lire plus haut*), il faut aussi savoir utiliser les ampoules en fonction de leur puissance d'éclairage (exprimée en lumens – lm – sur l'emballage) et des pièces dans lesquelles elles vont être disposées. En général, les spécialistes recommandent 300 lumens pour une lampe de chevet, de 400 à 600 lumens pour une lampe de bureau et de 1000 à 1200 lumens pour éclairer une table à manger.

Astuce: lorsque vous achetez des ampoules basse consommation, vérifiez leur niveau d'efficacité énergétique en consultant l'étiquette-énergie sur leur emballage; car, à quantité égale de lumière diffusée (lm), un produit classé A ou B consomme moins qu'un autre classé D ou E.

## J'allume, donc j'éteins!

L'éclairage représente 21% de la consommation d'électricité d'un ménage suisse moyen. Donc, de la même manière qu'on ferme une porte après l'avoir ouverte, on éteint la lumière d'une pièce qu'on quitte.

Astuce: un petit «truc» mnémotechnique à retenir; dites-vous «jour/nuît» lorsque vous entrez/sortez d'une pièce. Autrement dit «je rentre = j'ai besoin de jour = j'allume», «je sors = je n'ai plus besoin de lumière, il peut faire nuit-noir = j'éteins».

Privilégiez aussi la lumière naturelle: pour en bénéficier au maximum, surtout pendant les saisons sombres, évitez les rideaux trop épais et pensez à nettoyer régulièrement les vitrages.

## C'est votre droit

# Copropriétaire diogène: que faire?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch).

Laure Meyer  
Juriste, Chambre genevoise immobilière



**Question de Françoise F., de Plan-les-Ouates: «Je suis propriétaire dans une petite PPE. L'un des propriétaires y vit dans des conditions qui sont à la limite de l'insalubrité (Diogène). Cela dérange beaucoup les autres propriétaires car c'est très clairement visible de l'extérieur (la terrasse est un dépotoir, ses fenêtres sont opaques et couvertes de toiles d'araignées et sa place de parking est un véritable capharnaüm). Il n'est aucunement réceptif à nos multiples demandes pour résoudre ce problème. Que pouvons-nous faire?»**

Dans une propriété par étages, chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment. Cette obligation porte sur les défauts qui peuvent avoir un impact sur les parties communes ou sur les parties exclusives voisines. En effet, il ne pourra bien-sûr pas être exigé d'un propriétaire de changer sa moquette sous prétexte qu'elle se-

rait vieille et sale. Toutefois, pour les défauts qui sont visibles de l'extérieur du bâtiment et qui sont gênants pour l'esthétique du bâtiment, et donc pour les autres propriétaires, qui pourraient avoir vue dessus, cette obligation s'impose.

Dans un tel cas, la communauté des propriétaires par étages ou un propriétaire gêné par cette situation peuvent agir en justice à l'encontre du propriétaire défaillant en justice pour violation de l'article 712a al.3 CC. Pour une action de la communauté des propriétaires, il faut au préalable une décision de la copropriété en ce sens. Le juge pourra alors autoriser la Communauté des propriétaires par étages à faire le nécessaire en lieu et place dudit propriétaire et, si cela est demandé, de mettre les frais relatifs à cette intervention à la charge du propriétaire fautif. Il n'est en effet pas possible pour la Communauté des propriétaires par étages d'intervenir chez un copropriétaire sans autorisation judiciaire préalable.

Si, vraiment, la situation ne devait pas s'arranger, il pourrait être envisageable de demander l'exclusion de ce propriétaire de la PPE. Pour cela, il faut aussi au préalable une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages. Puis, il conviendra d'initier une action en justice au terme de laquelle, s'il est donné droit à la demande de la Communauté des propriétaires d'étages, le propriétaire en question pourrait être condamné à vendre son lot.

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

PUBLICITE

**Tribune de Genève**

**Immobilier**  
Supplément paraissant le mardi

**Editeur**  
Tamedia Publications romandes SA

**Rédacteur en chef responsable**  
Pierre Ruetschi

**Rédaction** Fabrice Breithaupt,  
tél. 022 322 38 27, [fabrice.breithaupt@tdg.ch](mailto:fabrice.breithaupt@tdg.ch)

**Courriel** [immo@tdg.ch](mailto:immo@tdg.ch)

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

**Marché immobilier**  
Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITE