Architecture

Voici les dix plus beaux gratte-ciel construits

Le plus beau building achevé durant les douze derniers mois se trouve à Pékin, selon le jury de la société de données immobilières Emporis

Laurent Buschini

Son nom est Wangjing SOHO. Il a été bâti à Pékin. Le jury du prix d'architecture Emporis Skyscraper Award lui a décerné le prix du plus beau building de l'année. C'est la première fois qu'un édifice chinois remporte cette récompense, qui existe depuis l'an 2000.

Le panel d'experts en provenance de différents pays du monde devait choisir parmi plus de 300 édifices construits durant les douze derniers mois. Seule contrainte: la hauteur. Les bâtiments devaient faire au moins 100 mètres de haut. Ce qui est le cas du Wangjing SOHO, qui culmine à 200 mètres de haut dans la capitale chinoise. Le jury a apprécié l'harmonie de l'ensemble, constitué de trois tours de, respectivement, 200, 127 et 118 mètres. Le complexe possède en outre une excellente efficience énergétique. Le bâtiment a été dessiné par le bureau de Zaha Hadid. Les récompenses s'accumulent pour l'architecte anglo-irakienne. Elle vient de se voir décerner la médaille d'or royale britannique. C'est d'ailleurs la première femme à recevoir cette haute distinction.

Les experts ont placé Bosco Verticale, érigé à Milan, sur la deuxième place du podium. Le jury a apprécié ses caractéristiques écologiques qui en font un repère dans l'architecture durable. Les façades des deux tours du complexe milanais, réalisées par le Studio Boeri, sont recouvertes de dizaines de sortes de plantes et d'arbres qui atténuent le bruit et la pollution atmosphérique.

La tour D2, à Courbevoie, en région parisienne, a pris la troisième place. Sa forme rappelle celle d'un diamant. Ses façades réfléchissent la lumière. En haut de la tour de 171 mètres, se trouve une oasis de verdure. Quant au One World Trade Center, à New York, il échoue au pied du podium, malgré ses 541 mètres qui en font le plus haut building du top 10 du classement. Mais la hauteur ne fait pas tout.

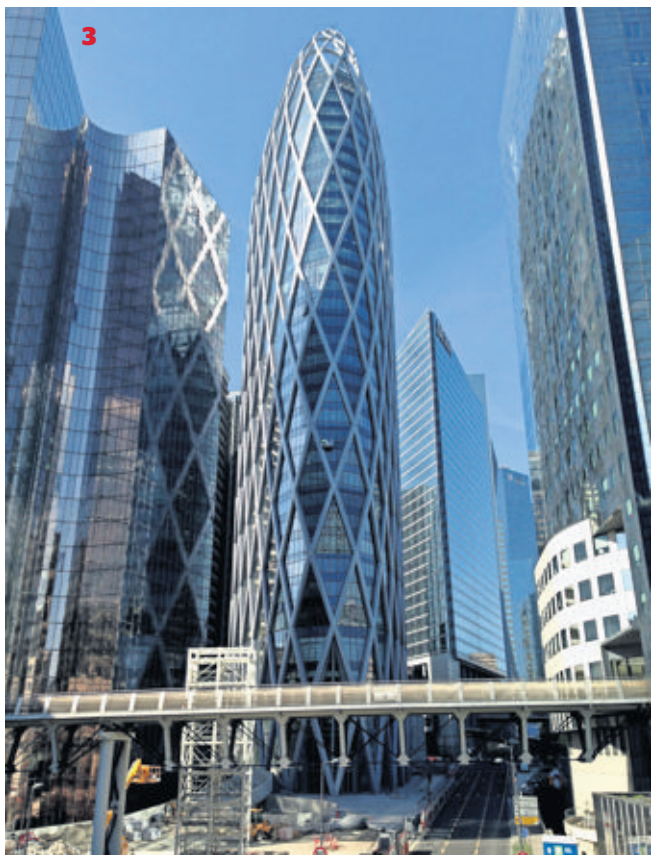
1



2



3



1 - Wangjing SOHO, Pékin (Chine), 200 mètres de haut. Architecte: Zaha Hadid Architects. JAN MARTIN
2 - Bosco Verticale, Milan (Italie), 105 m. Architecte: Boeri Studio. BPLESSI
3 - Tour D2, Courbevoie (France), 171 m. Architecte: Agence d'architecture Anthony Béchu, ATSP. THOMAS PICHEREAU
4 - One World Trade Center, New York (Etats-Unis), 541 m. Architecte: Skidmore, Owings Merrill. ROYCE DOUGLAS
5 - The Leadenhall Building, Londres (Grande-Bretagne), 224. Architecte: Rogers Stirk Harbour + Partners. MICHIEL VAN DIJK.
6 - Burj Mohammed Bin Rashid, Abu Dhabi (Emirats arabes unis), 382 m. Architecte: Foster + Partners. IGOR BUTYRSKII
7 - Soyak Kristalkule, Istanbul (Turquie), 169 m. Architecte: Pei Cobb Freed + Partners, Has Mimarlik. RALF ROLETSCHEK
8 - One57, New York (Etats-Unis), 306 m. Architecte: Atelier Christian de Portzamparc, Frank Williams Partners. ROYCE DOUGLAS
9 - Infinity, Brisbane (Australie), 248 m. Architecte: DBI Design. TIM DICKSON
10 - KKR Tower, Kuala Lumpur (Malaisie), 175 m. Architecte: GDP Architects. MATHIAS BEINLING

C'est votre droit

Puis-je faire payer le loyer par trimestre d'avance?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à *votredroitimmo@tdg.ch*.



Laure Meyer
Juriste, Chambre genevoise immobilière

Question de Jo M., au Grand-Lancy: «Mon locataire s'acquitte très souvent de son loyer avec du retard. Lorsque je lui impose un délai pour payer l'arriéré de son loyer sous menace de résiliation immédiate de son contrat de bail, il paie alors systématiquement dans le délai fixé. Que puis-je faire pour qu'il soit contraint de payer son loyer régulièrement et par avance?»

La loi prévoit que le loyer, ainsi que les éventuels frais accessoires, doivent être payés à la fin de chaque mois, mais au plus tard à la fin du contrat de bail, sauf convention ou usage local contraire.

Par ailleurs, le contrat-cadre romand prévoit que le loyer et les acomptes de chauffage ou frais accessoires doivent être acquittés par le locataire par mois d'avance. Cela signifie que le locataire a jusqu'à la fin du mois en cours pour s'acquitter de son loyer du mois qui suit. Il arrive qu'une tolérance jusqu'au 10 du mois en cours soit admise.

Le contrat-cadre romand, en son article 1, prévoit aussi que, lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement de son loyer, le bailleur peut le mettre en demeure de s'acquitter de la somme dans un délai déterminé. A défaut, le locataire devra ensuite s'acquitter de son loyer par trimestre d'avance. Il convient donc, pour le bailleur et si le locataire a dix jours de retard dans le paiement de son loyer, de faire cette mise en demeure par courrier recommandé.

Le délai imparti au locataire pour s'acquitter de l'arriéré doit être au minimum de dix jours dès réception du courrier recommandé par le locataire. Si le locataire ne retire pas le courrier recommandé, il est considéré comme reçu au terme du délai de garde de la poste, qui est d'une durée de sept jours. Pour être valable, il faut aussi que la mise en demeure mentionne clairement le fait qu'en cas d'inaction du locataire, le paiement trimestriel pourra être exigé, et cela, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Si ces formalités ont été correctement effectuées, il conviendra ensuite de réclamer effectivement le paiement du loyer par trimestre d'avance. Si le locataire ne devait pas s'y conformer, il pourrait voir son contrat de bail résilié suite à une vaine mise en demeure de s'acquitter du trimestre de loyer dans un délai de trente jours.

www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

Profitez de votre abonnement à 100 %! Suivez l'info en temps réel avec la plateforme numérique.

Quel que soit le support, suivez l'actualité en temps réel et retrouvez en ligne tous les articles de votre journal préféré, enrichis de multiples développements, analyses, commentaires, vidéos, photos et infographies animées.

Activez votre compte digital et profitez de votre abonnement à 100 % sur tdg.ch/activez

Tribune de Genève

WGR

durant l'année













L'avis de l'expert

Ma maison, mes enfants, ma retraite et l'EMS

Stéphane Lanz
Administateur-directeur de DL



De nos jours, environ 15 personnes sur 100 âgées de plus de 80 ans sont hébergées dans un établissement médico-social (EMS). Ce chiffre devrait augmenter dans les décennies à venir.

La perspective inéluctable de finir ses jours dans une telle structure devrait obliger le propriétaire d'un bien immobilier à prendre des dispositions le plus tôt possible pour éviter des conséquences fâcheuses, notamment au niveau des régimes sociaux.

En effet, comme l'hébergement en EMS coûte plus de 5000 francs par mois, les ressources de rentes AVS et LPP du résident ne suffisent souvent pas. C'est alors les prestations complémentaires (PC AVS/AI) qui seront sollicitées. Mais attention: les calculs du droit à ces prestations complémentaires tiennent compte d'une éventuelle donation d'un bien immobilier, quelle que soit la date à laquelle elle a été effectuée, et c'est au bénéficiaire de la donation (le donataire) de restituer tout ou partie de ce qu'il a reçu en participant aux frais de l'EMS.

A ce sujet, la limitation de la prise en compte des donations aux cinq dernières années a été supprimée. Par contre, un amortissement de 10 000 à 20 000 francs par année peut être déduit de la valeur fixée au moment de la donation (ceci sous réserve de l'administration).

Prenons un exemple: monsieur Ducommun à Genève est devenu veuf en 2005 et a donné sa maison à sa fille unique (valeur de 900 000 francs et prêt hypothécaire résiduel de 300 000 francs). En 2012, il entre en EMS. Il utilise sa fortune pour payer les charges supérieures à ses revenus de retraite. Mais aujourd'hui, il n'arrive plus à payer la part de pension qui lui incombe.

Pour calculer le montant que sa fille devrait payer, il faut considérer la valeur vénale de la villa (900 000 francs), puis y soustraire la dette hypothécaire reprise par la donataire (300 000 francs), ainsi que l'amortissement de 15 000 francs, par exemple, applicable à partir de l'année qui suit la donation (soit 150 000 francs, car 15 000 francs x 10 ans). Ce faisant, on obtient une valeur de la fortune donnée de 450 000 francs. La fille de monsieur Ducommun devrait donc assumer et contribuer aux frais d'EMS non couverts jusqu'à concurrence de 450 000 francs.

Cet exemple confirme donc que plus la donation se fait tôt avant l'entrée en EMS, moins le(s) donataire(s) sera ou seront sollicité(s). Dans ce cas, nous n'avons pas tenu compte de contreparties telles que le droit d'habitation, l'usufruit ou encore un versement de prestations viagères qui sont capitalisés et déduits de la valeur du bien.

> «La perspective de finir ses jours en EMS devrait obliger le propriétaire à prendre des dispositions le plus tôt possible pour éviter des conséquences fâcheuses»

Au vu de ce qui précède et afin d'éviter des conséquences financières suite à une donation, il peut s'avérer plus judicieux de vendre son bien à ses enfants. En effet, la vente du bien par les parents aux descendants procure une situation claire des fortunes mobilières et immobilières respectives. Les parents obtiennent le produit de la vente qui leur permettra d'assumer les frais d'EMS et les enfants ne seront pas redevables puisqu'ils auront acheté l'objet comme n'importe quel autre acquéreur.

Dans ce cas, le montant demandé doit se rapprocher du prix du marché car si la transaction se fait à un prix inférieur, ceci est considéré alors comme une «donation mixte». Ici également, le bénéficiaire du prix de faveur devra assumer le déficit du coût de pension de son parent jusqu'à concurrence du montant de la donation mixte…

En tout état de cause, il est primordial de consulter son notaire pour évaluer les avantages et inconvénients des différentes possibilités avant une quelconque prise de décision.

www.d-l.ch

Taux d'intérêts hypothécaires

Taux pour appartements, villas et immeubles résidentiels, valables au 22.10.2015 (en %)

TYPE DE TAUX	EXCELLENT	TRÈS BON	BON
Construction	**1.50**	1.80	2.25
Variable	**1.75**	2.50	2.63
Libor 3 mois	**0.92**	1.02	1.12
1 an	**0.91**	1.11	1.31
2 ans	**0.92**	1.12	1.32
3 ans	**0.94**	1.14	1.34
4 ans	**0.96**	1.16	1.36
5 ans	**0.98**	1.18	1.38
6 ans	**1.12**	1.22	1.42
7 ans	**1.22**	1.42	1.62
8 ans	**1.28**	1.48	1.68
9 ans	**1.39**	1.59	1.79
10 ans	**1.46**	1.66	1.86
15 ans	**1.95**	2.15	2.35
20 ans	**2.17**	2.27	2.37

OC. SOURCE: WWW.D-L.CH

Tribune de Genève

Immobilier
Supplément paraissant le samedi

Editeur
Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable
Pierre Ruetschi

Rédaction
Fabrice Breithaupt,
tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@tdg.ch

Courriel
immo@tdg.ch

Annonces immobilières
Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23
gregory.pavoni@sr.tamedia.ch

Marché immobilier
Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

La chronique du notaire

Hériter en France d'un immeuble suisse

Antoine Anken
Chambre des notaires de Genève



Jusqu'au 31 décembre 2014, la Suisse et la France étaient liées par une convention fiscale évitant la taxation d'une même succession dans les deux pays. A quelques exceptions près, cette convention fixait comme principe la taxation par le pays de domicile du défunt. Ainsi, celui qui, établi en France, héritait d'un défunt domicilié en Suisse, payait l'impôt successoral en Suisse, un impôt faible, voire nul pour les héritiers en ligne directe (conjoint survivant, descendants, ascendants).

Depuis le 1er janvier 2015, cette convention n'existe plus. Chaque pays a, vis-à-vis de l'autre, retrouvé sa liberté de taxer les successions comme bon lui semble. Alors que les cantons suisses, et Genève en particulier, continuent à retenir le critère du domicile du défunt, la France applique désormais aussi le principe de la taxation successorale au domicile des héritiers. Dès lors, la part qui advient à l'héritier domicilié en France d'un défunt domicilié en Suisse est taxée à la fois par le canton suisse compétent et par la France. Il s'agit là d'une double taxation. Et, effet moins connu, l'imposition successorale française s'applique même aux biens immobiliers situés en Suisse.

Cette nouvelle situation peut être la source d'inégalité entre héritiers et de complications, si elle n'est pas anticipée. Par exemple, deux frères, l'un vivant en Haute-Savoie et l'autre à Genève, héritent à parts égales de la villa paternelle située à Veyrier. Le Savoyard paiera un impôt successoral, alors que le Genevois en sera exonéré. Pour peu que la maison constitue le seul actif de la succession, il faudra que l'héritier français puise dans ses économies pour s'acquitter d'une charge fiscale importante (qui peut atteindre le taux de 45% en France). A défaut d'économies suffisantes, la fratrie sera peut-être contrainte à vendre la maison familiale.

En fonction des circonstances, diverses options existent pour limiter de tels effets. On peut, par exemple, penser à donner par anticipation au résident français, en respectant les franchises fiscales françaises: en l'état actuel, la France permet de donner à chaque descendant des valeurs pour 100 000 euros tous les quinze ans en franchise d'impôt. De même, on peut convenir avec ses héritiers d'une répartition différenciée du patrimoine: moins de parts immobilières, mais plus de liquidités pour le résident français. Ou encore faire le choix de renoncer à ses droits dans la succession de sorte que des héritiers moins exposés fiscalement les reçoivent (par exemple, le petit-enfant vivant en Suisse en lieu et place de l'enfant vivant en France) pour autant que cela ne soit pas qualifié d'abusif. Quelles qu'elles soient, ces options nécessitent bien souvent la conclusion d'accords familiaux. Le notaire aidera à analyser la situation de la famille, à trouver une solution adaptée et à formaliser les accords.

www.notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

GEROFINANCE - DUNAND
Regie de la Couronne

Pionniers dans le domaine,
nous accompagnons les
copropriétaires

depuis **50** ans



Au-delà de notre savoir-faire, vous apporter le meilleur de nous-mêmes, telle est notre volonté depuis plusieurs générations.

022 809 06 50 | www.gerofinance-dunand.ch

Genève | Mies | Rolle | Morges | Yverdon | Bussigny | Lausanne | Lutry | Vevey | Montreux | Fribourg | Sion | Crans-Montana