

Mobilier

Cet été, faites de l'extérieur l'annexe de votre intérieur

Que vous ayez un petit balcon ou une grande terrasse, les possibilités sont nombreuses pour aménager votre espace extérieur

Andrea Machalova

Dès les beaux jours arrivés, on n'a qu'une envie: profiter du soleil. Les terrasses et les balcons deviennent des endroits privilégiés pour changer d'air après une longue journée de travail.

Pour s'y sentir bien et cosy, les gens n'hésitent pas à mettre le prix, quitte à l'aménager comme une véritable pièce supplémentaire. «Dès qu'il y a un rayon de soleil, nos clients se précipitent sur les produits pour le jardin», assure Thar Laaridh, responsable du rayon meubles de jardin chez Conforama.

Pour répondre à une demande en nette croissance, les fournisseurs se sont diversifiés et ont adapté leurs gammes aux nouveaux modes de consommation. «Avant, le balcon servait souvent comme débarras, note Sébastien Veyrat de Lachenal, directeur du Garden Centre Schilliger, à Genève. Aujourd'hui, il devient une véritable pièce à vivre.»

La terrasse, votre second salon

A côté de la traditionnelle table de jardin, les canapés et fauteuils se sont peu à peu fait leur place sur les terrasses jusqu'à devenir incontournables. «Les gens aiment recevoir chez eux, il faut une table pour manger, mais aussi un coin salon pour prendre l'apéro», illustre Laurent Grelinaud, responsable du secteur jardins chez Migros Do It + Garden. Pour habiller l'espace et le rendre toujours plus accueillant, on n'hésite pas à le décorer comme s'il s'agissait d'un véritable salon. Coussins, plaids, tapis, bougies, pots de fleurs, tout est bienvenu pour personnaliser l'extérieur à son goût.

Dans sa collection d'été 2017, Pfister propose ainsi des paniers muraux et des miroirs en forme de soleil qu'on accroche sur les parois de son jardin ou de sa terrasse, comme des tableaux. Chez Interio, l'accent est plutôt mis sur le côté bohème avec des attrape-rêves et des lampions en papier

multicolores. Sans oublier les guirlandes lumineuses. Qu'elles soient simplement suspendues, enroulées autour d'un arbre ou de la rambarde d'un balcon, elles créent une ambiance intimiste que recherche aujourd'hui la plupart des gens. Incontournable, la chaise suspendue illustre, à elle seule, cette nouvelle tendance en matière d'aménagement extérieur: elle est à la fois design, esthétique et donne une impression de confort absolu.

Optimisez les mètres carrés

Vous n'avez qu'un petit balcon? Pas de panique, des solutions existent pour en faire un coin de paradis. Mais avant de faire un choix, le plus important est de se demander ce à quoi il servira. Vous voulez y prendre votre petit-déjeuner? Optez pour une petite table et deux chaises, si possible pliables pour plus de flexibilité. Si vous aimez recevoir, votre choix se portera plutôt sur une banquette ou un canapé, accompagné d'une table basse. Enfin, si vous préférez bouquiner en toute tranquillité, une chaise longue sera l'idéal.

Quant au sol, on conseillera des revêtements faciles à poser et à démonter, surtout si vous êtes en location. On trouve aujourd'hui dans la plupart des grandes surfaces spécialisées des dalles en bois naturel ou en bois composite qu'il suffit simplement de clipser entre elles. Les moins bricoleurs opteront pour des tapis adaptés pour l'extérieur ou du gazon synthétique. Attention toutefois, car les premiers prix auront tendance à stocker l'eau.

Un jardin au cœur de la ville

Véritable tendance depuis quelques années, le carré potager investit de plus en plus d'espaces extérieurs au cœur de la ville. On peut y cultiver des fleurs, des herbes aromatiques, mais également des fruits et des légumes comme des tomates cerise, des laitues ou des fraises. «En mixant les variétés et les couleurs, on peut faire quelque chose de très esthétique même avec des salades», assure Sébastien Veyrat de Lachenal. Quant aux fraisiers, ils sont à la fois décoratifs et pratiques car ils donnent des fleurs et des fruits.»

Pour optimiser les mètres carrés, on optera pour un mur végétal, qui aura l'avantage d'habiller l'espace et de réduire le vis-à-vis avec le voisin. Pour les petits budgets, sachez qu'il est très facile d'en réaliser à partir de palettes. «La nouvelle génération



Qu'on dispose d'un petit balcon (à gauche) ou d'une grande terrasse (droite), les possibilités d'aménager l'extérieur de son logement sont presque infinies.



Un salon? Non, une terrasse aménagée comme une véritable pièce à vivre. Une tendance forte. PFISTER



Moins classique, mais plus mâlin, la récupération de palettes de transports de marchandises et leur transformation en canapés de terrasse ou de jardin. MIGROS



Les guirlandes décoratives ne sont désormais plus réservées qu'aux sapins et à Noël, mais peuvent aussi être utilisées sur les arbres du jardin et en été. PFISTER



Incontournable, la chaise suspendue est à la fois design et esthétique, et donne une impression de confort absolu et d'intimité. CONFORAMA



Le carré potager investit de plus en plus d'espaces extérieurs au cœur de la ville. On peut y cultiver des fleurs, des herbes aromatiques, des fruits et même des légumes. PFISTER

est beaucoup plus sensible à l'environnement. Elle réfléchit avant de gaspiller les ressources, ajoute Sébastien Veyrat de Lachenal. Ça se voit même dans le choix des plantes. Aujourd'hui, on préfère les vivaces aux annuelles et des végétaux peu gourmands en eau.»

Le moins d'entretien possible

Si les gens aiment prendre le temps pour aménager leur espace extérieur, ils ne veulent plus en perdre pour l'entretenir. Ce qui est valable pour les plantes, l'est également pour les meubles et le sol. Ainsi, avant de faire votre choix, renseignez-vous sur l'entretien des différents matériaux. Si le bois reste un grand classique de la terrasse, il demande un traitement annuel qui peut décourager certains. «Le bois c'est noble, c'est chaleureux, mais il faudra le poncer légèrement et lui appliquer une couche d'huile en début de chaque saison, explique Laurent Grelinaud. Privilégiez donc les bois exotiques comme l'eucalyptus ou le teck, qui résistent mieux aux intempéries et à l'humidité.

Moins gourmands en traitement, le bois composite et des matières comme l'aluminium ou la résine tressée peuvent constituer la solution idéale. Cette dernière, un substitut plus résistant et plus économique au rotin, a su gagner les faveurs des consommateurs. «Les lounges en résine tressée font partie de nos plus belles ventes, se réjouit Thar Laaridh. C'est léger, résistant et ne craint pas la pluie. Que demander de plus?»

Moins de fumée avec une plancha

Alors que les BBQ au charbon ont peu à peu laissé la place aux grills électriques et à gaz, une nouvelle tendance se dessine aujourd'hui: la plancha. Si elle est avant tout pratique (on peut y cuire aussi bien des pièces de viande que des légumes), elle séduit surtout car elle dégage moins de fumée qu'un BBQ traditionnel. «Avec une plancha, le jus ne coule pas sur les flammes donc elle dégage moins de fumée», explique Laurent Grelinaud. La cuisson y serait également plus saine car elle éviterait aux aliments de brûler.

Si vous habitez un immeuble, sachez toutefois qu'il faudra demander une autorisation à votre régie ou à la copropriété avant d'équiper votre balcon d'un BBQ. Une fois l'aval obtenu, optez pour un grill électrique afin de minimiser les risques d'incendie.

La chronique du notaire

Achat: Casatax, une ristourne intéressante



Lors de sa dernière chronique, la Chambre des notaires, sous la plume de Me Jacques Sautter, rappelait les grands principes régissant les frais de transferts immobiliers (lire notre édition du 13 mai).

En entrant maintenant dans le détail, il sera probablement précieux à celui qui envisage l'acquisition de sa résidence principale de savoir qu'il peut, à certaines conditions, bénéficier d'un avantage fiscal appelé Casatax. Il s'agit, en bref, d'une réduction des impôts de mutation appelés, à Genève, droits d'enregistrement. Elle vient considérablement alléger les frais d'achat (actuellement, une réduction maximale d'environ 24 000 francs pour un acte d'achat et l'acte hypothécaire concomitant). Cette réduction fiscale est immédiatement

déduite des frais d'achat. Elle n'a donc pas besoin d'être décaissée par l'acheteur.

Toutefois, cette réduction ne sera définitivement acquise qu'à plusieurs conditions. D'abord, elle ne concerne que les logements (villas ou appartements) dont le prix total n'excède pas 1 184 332 francs exactement (valeur adaptée à l'indice genevois des prix de la construction chaque année, la prochaine fois le 1er mars 2018). Ensuite, Casatax n'est octroyée que si l'acheteur s'engage, dans l'acte d'achat, à faire de ce logement sa résidence principale. On prendra garde au fait qu'on ne peut pas prendre cet engagement et demander à bénéficier de la ristourne a posteriori. Enfin, une double condition temporelle devra être respectée: d'une part, l'acheteur devra s'établir dans le logement concerné dans les deux ans suivant l'achat (le fisc lui demandera d'ailleurs d'apporter la preuve de son établissement effectif dans le logement), d'autre part, dès son établissement, l'acheteur devra conser-

ver sa résidence principale dans le logement pendant trois ans au moins.

Ce n'est seulement que si toutes ces conditions sont réunies que la réduction Casatax sera définitivement acquise. Si une seule de ces conditions n'est pas respectée (et le fisc surveille le respect des délais au jour près), l'acheteur devra alors s'acquitter des droits d'enregistrement qu'il a initialement économisés. La ristourne initiale pourra alors avoir un goût amer...

Si vous avez récemment acquis un bien immobilier en bénéficiant de Casatax ou si vous envisagez un achat, n'hésitez pas à demander à votre notaire d'examiner votre situation personnelle pour vous assurer que vous avez rempli, respectivement que vous serez en mesure de remplir les conditions requises. Il y a potentiellement des mauvaises surprises à éviter, mais surtout des économies substantielles à la clé!

www.notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

dès 250.- CHF m²/an

RIANTBOSSON CENTRE

Nouveau pôle administratif et commercial, proche de l'aéroport, avec des bureaux modulables

Idéalement situé près de l'Aéroport International de Genève, Riantbosson Centre bénéficie de l'attractivité économique et du dynamisme de la commune de Meyrin. Vous trouverez plus d'informations sous www.riantbossoncentre.ch

WINCASA SA
Mme Valérie Cutayar
+41 22 404 65 30

SWISS PRIME SITE
Immobilier

SPG INTERCITY
COMMERCIAL PROPERTY CONSULTANTS
ZÜRICH · GENÈVE · BASEL · LAUSANNE
SPG INTERCITY SA
Mme Aurélie Laporte
+41 22 707 46 75

C'est votre droit

Rénovation: le bailleur peut-il doubler le loyer?

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

François Zutter
Avocat,
Asloca Genève

Question de Myriam D., à Genève: «J'ai loué un nouvel appartement et je constate que le loyer a doublé par rapport à celui de l'ancien locataire: il payait 1000 francs par mois pour son 4 pièces et le loyer a passé à 2500 fr. Le propriétaire me dit que c'est parce qu'il a entièrement rénové l'appartement. A-t-il le droit de dépasser la règle de 10% maximum d'augmentation de loyer au changement de locataire?»

D'abord, la règle de 10% maximum d'augmentation de loyer au changement de locataire est une légende urbaine: il n'y a pas de maximum. Les loyers sont librement fixés par les parties, soit unilatéralement par le bailleur.

Le locataire peut (doit) toutefois contester le loyer auprès de la Commission de conciliation dans les trente jours dès la réception des clefs. Le formulaire officiel, qui doit être remis au locataire pour tout nouveau bail, le rappelle. Si aucun formulaire n'est remis, la contestation peut être faite en tout temps.

La Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovation de maisons d'habitation (LDTR) limite toutefois les hausses de loyer après rénovation d'un appartement. Après travaux, le loyer ne doit pas dépasser une fourchette située entre 2536 francs et 3405 fr par pièce et par année (soit, pour un appartement de 4 pièces, entre 845 fr. et 1135 fr. par mois, provisions pour chauffage et eau chaude uniquement non comprises). La LDTR prévoit qu'une autorisation de l'Etat est nécessaire pour tous travaux de transformation ou de rénovation d'un immeuble ou d'un appartement isolé. C'est dans cette autorisation

que l'Etat fixera le loyer maximum à ne pas dépasser après rénovation.

Manifestement, le propriétaire de notre lectrice a fait les travaux sans demander l'autorisation de l'Etat. Nous devons malheureusement constater de nombreuses infractions en la matière et l'Etat ne se donne pas les moyens de faire des contrôles. Myriam peut donc signaler le cas au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), plus précisément à l'Office des autorisations de construire (5, rue David-Dufour, 1211 Genève 8). Celui-ci, après enquête auprès du bailleur, autorisera les travaux a posteriori, mais fixera le loyer à probablement 1135 fr. par mois (le maximum de la fourchette). Et il ordonnera au bailleur de rembourser le trop-perçu depuis le début du bail. Il pourra aussi infliger au propriétaire une amende.

On peut aussi signaler de tels travaux même s'ils ont été effectués il y a plusieurs années, y compris avant l'entrée du locataire précédent. En effet, la prescription pour de telles infractions à la loi est de trente ans.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

Accroissement Portefeuille Immobilier

Generali, leader mondial dans le domaine des assurances, projette d'accroître son portefeuille immobilier en Suisse et cherche des opportunités d'investissement.

L'objectif porte en particulier sur des immeubles d'affectation commerciale (bureaux & surfaces de vente) à fort potentiel locatif et sur des immeubles de logement neufs, situés dans les villes de Zurich et Genève.

Bien que l'achat d'objets existants soit favorisé, les promotions immobilières sont également examinées.

Pour plus d'informations, merci de contacter:
helene.lewyamacher@generali.com