

Sécurité

Faites la vie dure aux cambrioleurs

La période des vacances d'été est propice aux fric-fracs dans nos logements. Comment faire échec aux monte-en-l'air? Conseils pratiques

Fabrice Breithaupt

Comme tous les ans, l'été va être chaud... pour les cambrioleurs. Les départs en vacances d'été constituent, avec les congés d'hiver, une période de forte activité pour eux. On dort les fenêtres entrouvertes pour essayer de profiter de la fraîcheur de la nuit. Et, lorsqu'on part sous d'autres latitudes, on laisse nos logements vides pour plusieurs jours ou plusieurs semaines. Une aubaine pour les crocheteurs.

Dans l'arc lémanique, tous les cantons, toutes les communes, tous les quartiers sont potentiellement concernés (même si, à Genève, la zone urbaine est davantage touchée par le phénomène que la zone campagne, relève la police cantonale). Qu'on soit propriétaire ou locataire, qu'on vive dans une belle villa au bord du lac Léman ou dans un petit appartement en centre-ville, qu'on soit aisé ou modeste, le risque de menace pèse sur tout le monde (à Genève, la proportion de cambriolages est toutefois plus importante dans les appartements que dans les maisons individuelles, les villas situées proches de la frontière avec la France semblant davantage impactées).

Les malfaits ne s'attaquent pas qu'aux logements de plain-pied, mais aussi à ceux situés en étages, n'hésitant pas à accéder parfois depuis l'extérieur en escaladant une gouttière, un arbre ou un poteau de feux de signalisation (d'où le surnom de monte-en-l'air qu'on leur attribue parfois).

Certes, les statistiques dans le canton de Genève, comme ceux pour le canton de Vaud, indiquent que le nombre de cam-

briolages diminue nettement depuis quelques années (voir le graphique en page suivante). Toutefois, à Genève, les autorités cantonales estiment que le seuil atteint en 2016 (4535 cambriolages, tous types de locaux confondus) est «un seuil incompressible» et elles rappellent que le taux de cambriolages est «très élevé par rapport à la moyenne suisse».

Pas question dès lors de baisser la garde. Voici quelques conseils pour gâcher l'été des cambrioleurs et éviter qu'ils ne pourrissent le nôtre.

Ayez le bon comportement

Avant d'envisager de s'équiper d'un matériel de sécurité anti-effraction, commençons par le commencement: notre comportement. En effet, rien ne sert de disposer du système de vidéosurveillance dernier cri si on ne ferme pas bien les portes de son logement, toutes les serrures de celles-ci et à double tour. Même pour des absences de courtes durées (aller acheter du pain en boulangerie ou un médicament dans la pharmacie de son quartier, par exemple), car un cambrioleur expérimenté ne met que quelques dizaines de secondes pour fracturer une porte.

Il en est de même pour les fenêtres et toutes les autres ouvertures qui permettent d'accéder à son logement depuis l'extérieur. Si on vit en maison, on sera aussi attentif à bien fermer sa cave, sa buanderie, son jardin d'hiver et son box, via lesquels un intrus pourrait s'introduire. En cas d'absence prolongée, il faut également fermer à clé les portes intérieures (chambres, salon, etc), en vue de freiner au maximum possible un cambrioleur qui aurait réussi à pénétrer chez soi.

Le bon comportement ne s'arrête pas à fermer correctement toutes les ouvertures de son logement. Si on habite en villa, il faut aussi veiller à ne pas laisser traîner une échelle contre un mur ou par terre (pas besoin d'expliquer pourquoi...) ni de pot de fleurs qui pourrait être utilisé pour briser des fenêtres.

Un peu de ruse peut-être utile. Ainsi, si son absence n'est que de quelques minutes, on peut laisser «tourner» son téléviseur ou sa radio, histoire de faire croire à une présence. Si on possède une maison et

que son foyer compte deux véhicules, on peut en laisser un dans la cour, afin de faire croire, ici aussi, que les lieux sont occupés.

En appartement ou en villa, on peut en outre coller sur la porte d'entrée un autocollant «Surveillance vidéo» ou «Attention chien méchant». Bien entendu, cette solution offre une sécurité des plus relatives, mais elle est simple et ne coûte rien, si ce n'est le prix d'achat d'un tel sticker.

Si on part durant un simple week-end en Suisse ou en France voisine ou plus longtemps en vacances à l'autre bout du monde, il est recommandé d'avertir de son absence son concierge, ses voisins, ses amis et/ou des membres de sa famille, et de leur demander qu'ils surveillent régulièrement l'état de la porte et qu'ils relèvent le courrier de la boîte-à-lettres (l'amoncellement de courrier est un indice d'absence).

On évite aussi d'indiquer sur les réseaux sociaux ses absences, leurs dates et leur durée.

Sécurisez vos ouvertures

Fermer les ouvertures de son logement, c'est bien. Avoir des portes et des fenêtres de qualité et sécurisées, c'est bien aussi.

La Prévention Suisse de la Criminalité* recommande (dans l'idéal évidemment) pour toutes les portes donnant sur l'extérieur, de privilégier de bons matériaux, comme le bois massif. Le panneau de la porte doit présenter une épaisseur d'au moins 4 cm. Les gonds doivent être robustes. Une barre transversale de sécurité à double pêne peut être ajoutée derrière la porte. Deux serrures valent mieux qu'une. Elles doivent être à verrouillage multiple et munies de pénes sortants d'au moins 2 cm. Leurs cylindres ne doivent pas être saillants (car plus faciles à arracher), mais à fleur de la surface extérieure de la porte. Des gâches de sécurité doivent être prévues, lesquelles doivent être solidement fixées dans le cadre et la maçonnerie. Et les clés ne doivent pas pouvoir être reproduites facilement.

Pour les fenêtres et les portes-fenêtres (dans l'idéal toujours), on optera pour du verre feuilleté. Là encore, un système à verrouillage multiple est recommandé. Les stores doivent être munis de dispositifs



Un cambrioleur expérimenté ne met que quelques dizaines de secondes à fracturer une porte. La qualité des matériaux des portes, des fenêtres et de leur serrure, ainsi que la solidité de leur installation sont donc importantes. GETTY IMAGES

empêchant un soulèvement de l'extérieur et doivent être construits avec des matériaux résistants. Les volets doivent être en bois plein, avec des charnières fixées de l'intérieur et ils doivent être dotés d'un système de verrouillage. On doit encore disposer un grillage solidement fixé devant les fenêtres facilement accessibles (rez-de-chaussée, cave en surface, box et autres locaux annexes à la maison) et au-dessus des sauts-de-loup.

Pour le coffre-fort, dans lequel protéger ses valeurs, celui-ci doit être de qualité, présenter une fermeture à la fois à clé et à combinaison mécanique (plus sûr) et être bien inséré dans un mur ou dans le sol.

Soulignons que tous ces éléments (portes, fenêtres et coffres-forts) doivent être solidement installés par des professionnels et bien entretenus par la suite.

Si on est locataire de son logement, les matériaux des ouvertures et leurs dispositifs de fermeture n'ont évidemment pas été choisis par soi-même. Mais rien n'empêche de se renseigner pour savoir s'ils sont conformes aux recommandations précitées.

Équipez-vous de système anti-effraction

En la matière, les systèmes sont aussi nombreux que sophistiqués. Le premier, le plus simple et le plus basique reste... la lumière. Une habitation non éclairée signifie que ses occupants dorment ou sont absents. Si on loge en maison individuelle, on peut disposer à l'extérieur des éclairages automatiques dotés de détecteurs (différentes technologies existent), ce qui ne peut pas pouvoir être coupés ou endom-

«Rien ne sert de disposer du système de vidéosurveillance dernier cri si on ne ferme pas bien les portes de son logement, toutes les serrures de celles-ci et à double tour»

magés par un intrus. A son approche, le cambrioleur provoquera leur allumage, ce qui devrait le faire fuir avant qu'il n'ait le temps d'essayer de pénétrer dans le logement. Ce qui est important car les dégâts causés à une habitation lors d'un cambriolage ou d'une tentative de cambriolage peuvent parfois coûter aussi chers, voir plus chers que la valeur des objets volés.

Dans le même ordre d'idée, à savoir faire fuir le voleur avant qu'il n'atteigne la maison proprement dite, on peut installer un dispositif d'alarme relié au central d'une société privée de sécurité. Son déclenchement (forcément involontaire) par un intrus devrait faire fuir celui-ci et provoquer l'intervention d'un vigile, éventuellement accompagné par un policier.

A l'intérieur du logement, on peut installer des générateurs de brouillard qui, comme leur nom l'indique, projettent, en

cas d'intrusion, une fumée opaque dans la ou les pièces où ils sont disposés: aveuglé et désorienté, le malfaït ne plus poursuivre son larcin et n'a plus qu'à prendre la poudre d'escampette.

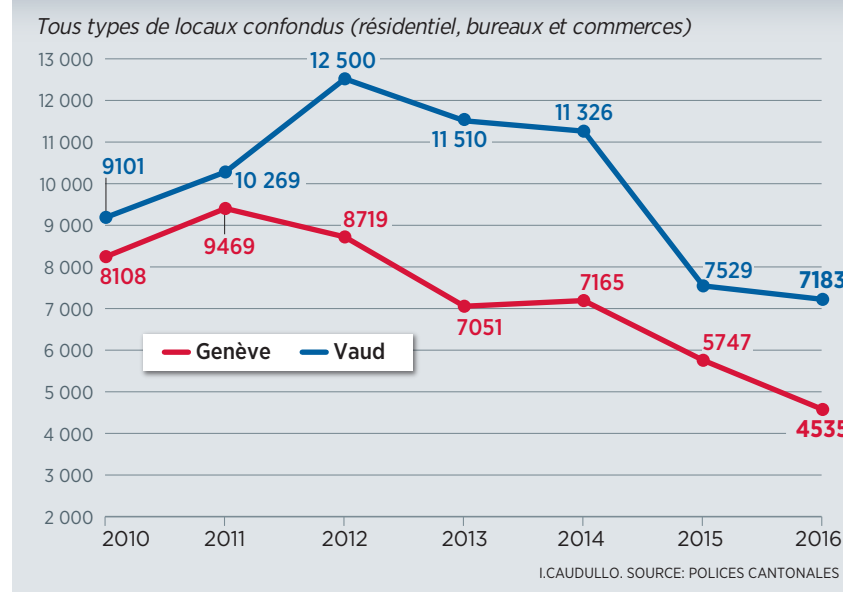
Tous ces systèmes (lumière, alarme, brouillard) peuvent être couplés les uns aux autres pour une meilleure efficacité.

En outre, signalons qu'on trouve dans le commerce ou sur Internet des petites caméras de vidéosurveillance connectées au wi-fi de son logement. Simples d'installation et d'utilisation et de prix abordables, elles permettent de voir, en temps réel et à distance, sur son smartphone ou son ordinateur portable, ce qui se passe à l'intérieur ou à l'extérieur de son habitation. Certaines sont dotées d'une alarme qui émet un signal sonore strident en cas de détection d'intrusions. Une solution particulièrement intéressante pour les locataires qui ne souhaitent pas investir trop d'argent dans un dispositif de sécurité pour un logement qui ne leur appartient pas.

Quel que soit le système de sécurité envisagé, on ne peut que recommander de bien se renseigner au préalable auprès de revendeurs spécialisés. Bien des critères de sélection dépendent de la configuration du logement à protéger et de son environnement, du nombre de personnes logeant dans l'habitation, de la présence ou non d'animaux domestiques, etc. Il est conseillé aussi de faire faire plusieurs audits et devis à des professionnels et de les comparer entre eux. Dans tous les cas, avant d'acheter, on demandera à tester les systèmes.

*www.skppsc.ch

Evolution du nombre de cambriolages dans l'arc lémanique



Tribune de Genève

Supplément de la Tribune de Genève
Editeur
 Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
 Pierre Ruetschi
Direction 11, rue des Rois, 1204 Genève
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@tamedia.ch
Marché immobilier
 Didier Schütz, tél. 021 349 50 65
Impression: CIL SA, Bussigny
Indications des participations importantes selon l'article 322 CPS
 CIL Centre d'Impression Lausanne SA, homegate AG, ImmoStreet.ch SA, LC Lausanne-cités SA, Société de Publications Nouvelles SPN SA

La chronique du notaire

L'acquisition via une société immobilière



Richard Rodriguez
 Avocat
 Chambre des notaires de Genève

Pour un particulier, l'acquisition d'un bien immobilier se fait en principe «en nom», soit par une inscription «directe» en qualité de propriétaire au Registre foncier. A n'en pas douter, il s'agit de la manière la plus simple, la plus économique et la plus efficiente de détention.

Toutefois, l'acquisition «indirecte» par le biais d'une personne morale, soit une société immobilière (SI), est toutefois une alternative qui mérite d'être envisagée dans certaines circonstances. Très en vogue dans les années 70 et 80, ce mode de détention présente certains avantages qui peuvent s'avérer déterminants. Nous en mettrons en évidence deux. Le premier est la confidentialité. Une SI n'étant rien d'autre qu'une société anonyme (SA) à but immobilier, ses actionnaires ne sont pas

connus des tiers. Dès lors, la publication de la transaction dans la Feuille d'avis officielle (obligatoire dans le canton de Genève et aujourd'hui consultable en ligne) ne renseignera pas sur l'identité du propriétaire final (utile si votre famille est composée de pique-assiettes professionnels). Relevons d'emblée que cette confidentialité ne permet nullement à des personnes non autorisées à acquérir en Suisse à le faire (en particulier les étrangers non domiciliés): le notaire veille tel un cerbere au respect des prescriptions fédérales et cantonales en la matière.

Second avantage: une fiscalité douce si la durée escomptée de détention du bien est courte... mais que le bénéfice espéré à la revente est élevé. En effet, l'imposition du gain immobilier dans la société est soumise actuellement à un taux de 24% à Genève (et moins à l'avenir si le Projet Fiscal 17 réussit là où la RIEIII a échoué), contre 50% pour les personnes physiques lorsque la détention est inférieure à deux ans, 40% lorsqu'elle se situe entre deux et quatre ans, et encore de 30% lorsqu'elle est com-

prise dans la tranche des quatre-six ans. Et si votre opération immobilière ne s'avère finalement pas profitable, la déduction des pertes, en cas de moins-value, demeure possible. Bref, si votre tante d'Amérique souhaite vous brader sa belle demeure de Coligny (que vous comptez revendre car trop kitsch à votre goût) sans que le reste de la famille ne vous harcèle, l'acquisition par le biais d'une personne morale est à envisager.

Attention néanmoins, comme nous l'exposons plus haut, tout n'est pas rose au pays de la SI, en particulier en cas de détention de longue durée: la double imposition économique se fait rapidement sentir (taxation du bénéfice dans la SI, puis du dividende chez l'actionnaire). Par ailleurs, les coûts administratifs (tenue de la comptabilité et déclaration d'impôt annuelle) sont récurrents. Enfin, l'amortissement linéaire du bien immobilier dans les comptes de la SI créée une charge fiscale latente qui va en augmentant avec le temps.

www.notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

Tribune de Genève Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?

Envoyez-la à votredroitimmo@tdg.ch



Me François Zutter
 Avocat
 Asloca Genève



Me Pierre Stastny
 Avocat
 Asloca Genève



Me Christophe Aumeunier
 Avocat conseil,
 secrétaire général de
 la Chambre genevoise
 immobilière



Me Laure Meyer
 Avocate conseil,
 Chambre genevoise
 immobilière



Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis dans le supplément ImmoPlus de la Tribune de Genève, sous la rubrique « C'est votre droit ».

C'est votre droit

Fin du loyer contrôlé: vais-je subir une hausse?

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

François Zutter
 Avocat,
 Asloca Genève



Question d'Elodie P., à Genève: «Les loyers de mon immeuble ne seront plus contrôlés par l'Etat de Genève à la fin de cette année. Que va-t-il se passer?»
 De manière paradoxale, le fait que l'immeuble sorte du régime HLM (ou d'un autre type de contrôle des loyers par l'Etat de Genève - HCM, immeuble construit en zone de développement et soumis à la LGZD, etc) n'entraîne pas de hausse de loyer même si le propriétaire ne reçoit plus de subventions. Ce paradoxe s'expli-

que par le fait qu'il y a vingt ans, au moment de la construction de l'immeuble HLM, le taux hypothécaire de référence s'élevait à environ 6% de sorte que l'Etat avait garanti au propriétaire un rendement de 8% ou 9%.

Ce rendement s'est plus ou moins maintenu durant les dix ou vingt ans de contrôle des loyers, puisqu'à chaque diminution de subvention (en général tous les deux ans) le propriétaire pouvait en compensation augmenter les loyers. Actuellement, le taux hypothécaire de référence ne s'élève qu'à 1,5% de sorte que, selon l'article 269 du Code des obligations et la jurisprudence du Tribunal fédéral, un propriétaire n'a pas le droit d'obtenir un rendement des fonds propres qu'il a investis supérieur à 2%, ses charges financières et d'entretien étant couvertes. En d'autres termes, le rendement admissible en loyer libre est bien inférieur au rendement garanti par l'Etat lorsqu'il contrôle les loyers.

En conséquence, à l'heure actuelle, contrairement à ce qui se passait dans les années 1990, les loyers n'augmentent pas à la sortie du contrôle de l'Etat, mais ils

doivent plutôt baisser. Or, on le sait il n'y a pas de baisse de loyer spontanée: les locataires doivent donc la réclamer.

Pour ce faire, il faut que le locataire écrive à son bailleur pour demander une baisse de loyer à l'occasion de la sortie du régime HLM ou du contrôle LGZD. Attention, il convient que le bailleur ou son représentant reçoive la demande de baisse de loyer plus de trois mois avant l'échéance du contrat.

Si le bailleur refuse, le locataire doit saisir la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans un délai de trente jours (ou de soixante jours dès l'envoi de la demande de baisse de loyer en cas de non-réponse).

Il n'est malheureusement pas possible d'indiquer le montant exact de la baisse de loyer, puisque cela dépend de la situation financière de l'immeuble. Ces dernières années, dans des situations similaires, des locataires ont déjà obtenu des baisses de l'ordre de 10% à 30%!

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

Vous souhaitez acheter, vendre ou louer un bien immobilier ?

Notre équipe de professionnels se tient à votre disposition pour l'estimation gratuite de votre bien.

GRANGE & CIE SA
 21-23, CHEMIN DE GRANGE-CANAL | 1208 GENÈVE
 TÉL.: +41 22 707 10 50 | VENTE@GRANGE.CH
 WWW.GRANGE.CH

usp geneve vaud
 COURTIER PARTENAIRES

GRANGE
 AGENCE IMMOBILIÈRE

& CIE