Fêtes de fin d'année

Les lumières de Noël transforment le logis et le jardin

L'Avent est souvent l'occasion pour les maisons de revêtir une parure festive. Exemples en Suisse romande

Patrizia Rodio

Thônex, à deux pas de la ville de Genève. En cette fin de journée, la route qui mène à la France est encombrée de frontaliers roulant au pas en vue de rentrer chez eux. Pourtant, quelques dizaines de mètres plus loin, dans ce quartier dont le charme, certain, tient au mélange de villas toutes dépareillées, le bruit de la circulation est absent. La maison de Catherine et Marco Tosi peut scintiller gentiment et sereinement de ses centaines de lumignons sous l'éclat pâlot de la lune. Une des rares en ce début décembre à arborer des habits de fête. Les deux quinquagénaires décorent leur maison pour faire plaisir à leurs petits enfants. «On a vraiment commencé avec nos enfants, Sébastien et Jessica, et avec ma belle-famille en Italie», explique la maîtresse des lieux qui, enfant, ne fêtait guère Noël. Elle se rattrape depuis.

Son époux et elle commencent toujours au début de décembre à mettre en place les guirlandes lumineuses sur le faîte du toit, les étoiles scandinaves aux fenêtres et les boules aux deux sapins: un à l'extérieur, planté à la naissance de leur première petite-fille, le second à l'intérieur dans la véranda où la table joliment dressée de rouge et de vert attend les convives. Chaque année, les propriétaires ajoutent une décoration, une guirlande, «un petit truc en plus, tout en sachant raison garder», s'amuse Catherine Tosi. Ainsi, cet hiver, ce sont de grandes étoiles blanches projetées en mouvement sur la façade qui ajoutent à la féerie. Chez les Tosi, certes la fête est belle, mais elle ne dure qu'un temps, même si toutes les décorations ne seront ôtées que fin janvier. «Tant qu'à faire, autant en profiter encore un peu», sourit la propriétaire.











A Thônex, chez les Tosi, les couleurs traditionnelles sont aussi présentes. Chaque année, le couple rajoute une décoration. PHOTOS: LUCIEN FORTUNATI

Pour les yeux et la famille

Les Diablerets (VD), au pied du glacier. Le chalet de Gianni et de Françoise Belpoliti, tous deux la septantaine alerte, est tourné vers l'inquiétant molosse de glace et de pierres. «Histoire de le surveiller», explique le maître des lieux: «Le chalet a été construit quelques années après le terrible éboulement sur Derborence, les habitants étaient craintifs et voulaient garder un œil sur lui.»

En ce début de décembre, niché dans une pleine tombée de neige fraîche, le chalet, entièrement rénové par le couple, brille de mille feux colorés sous le ciel clair. Des trois chalets qui se partagent ce coin appelé Aigue-Noire, le leur est le seul à revêtir à l'année des habits festifs et joyeux. Il est également le plus habillé. À l'intérieur, la table est mise. Là aussi, la tradition prime et le rouge et le vert dominent. Sur le sapin, à l'angle, également. Mais l'essentiel est à l'extérieur et c'est le fait du maître de maison. Dans le jardin, un très grand sapin garde ses boules colorées et lumineuses toute l'année. «Il serait périlleux de remettre chaque fois l'ouvrage sur le métier», explique Françoise Belpoliti.











Aux Diablerets (VD), chez les Belpoliti, l'essentiel de la décoration se trouve à l'extérieur. Le rouge et le vert dominent. PHOTOS: CHANTAL DERVEY

«Joli et élégant, mais pas criard»

Sur le faîte du toit ou aux fenêtres, les guirlandes sont nombreuses mais restent, là aussi, sobres, même si chaque année voit arriver une nouvelle guirlande, une décoration en plus. Ce sera pour cet hiver 2017-2018 des lucioles chamarrées qui jouent la sarabande sur une face de la maison. Un enchantement discret qui ne se voit réellement qu'une fois la nuit tombée et que les petits-enfants du couple ne découvriront qu'à Noël. «Le chalet d'origine est sombre et isolé, nous avions envie et besoin de lumière», raconte le propriétaire. «Je souhaitais conserver un peu de mon âme d'enfant, décorer mon chalet est une des manières d'y parvenir», justifie-t-il.

Et, si tant aux Diablerets qu'à Thônex, on goûte véritablement au plaisir de décorer sa maison pour le plaisir des yeux, les leurs et ceux de leurs visiteurs, on ne laisse pas de place au kitsch à l'américaine. «Le cerf lumineux dans le jardin, c'est non», s'exclament, amusés, les Tosi. Même cri de négation chez les Belpoliti. La déco, oui, les excès, non! «Il faut que cela soit joli et élégant, pas criard et ostentatoire» reconnaît Françoise Belpoliti.

La chronique du notaire

Parcelle agricole: les effets d'un déclassement



José-Miguel Rubido
Chambre des notaires de Genève

Le Canton de Genève, depuis des décennies, déclasse en zone à bâtir une partie de ses parcelles qui se trouvent en zone agricole. Le but est, notamment, de faciliter la construction de logement, en permettant de faire passer la valeur du terrain non bâti de 8 francs/m² à 450 fr/m², voire plus.

Or, ce déclassement peut engendrer, pour le propriétaire, certaines restrictions de la propriété et des conséquences fiscales, qui doivent être prises en compte.

Tout d'abord, la constructibilité d'une parcelle ne se détermine pas au moment de son déclassement en zone à bâtir, mais au moment de l'entrée en force du Plan localisé de quartier (PLQ). En l'absence du PLQ entré en force, une parcelle, même déclassée en zone à bâtir, demeure inconstructible. Ensuite, une parcelle déclassée, même constructible, peut demeurer soumise au droit foncier rural (LDFR). Tel sera le cas si la parcelle a une surface supérieure à 2500 m² et si elle reste affectée à l'agriculture, notamment en faisant partie d'un domaine agricole. Le déclassement pourrait provoquer l'exercice du droit au gain légal des cohéritiers d'un partage successoral. Celui-ci s'exercerait indépendamment de toute vente, plus de quinze ans après le déclassement, mettant alors le propriétaire du fond déclassé dans une certaine gêne financière.

À cela s'ajoutent des conséquences fiscales. Une taxe spéciale sur la plus-value foncière engendrée par le déclassement sera calculée par l'administration fiscale. Elle sera due en cas de vente du terrain. Le prix de vente pourrait par ailleurs être taxé comme un revenu si la parcelle déclassée est considérée comme faisant partie, ou a fait partie, de la fortune commerciale. Tel sera le cas lors de la vente du terrain, mais aussi en cas de transfert du terrain de la fortune commerciale à la fortune privée.

Finalement, le déclassement d'une parcelle donne naissance à un droit de préemption légal de l'État et de la Commune, à Genève notamment au sens de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Ce droit pourra s'exercer également en cas de vente de la parcelle. Le Tribunal fédéral a récemment élargi l'exercice de ce droit, en permettant à la collectivité publique de l'exercer simplement en démontrant le potentiel de constructibilité de logements de la parcelle, même en l'absence d'un projet de construction.

Le déclassement d'une parcelle en zone à bâtir a donc des conséquences importantes pour le propriétaire. Le notaire est un professionnel privilégié qui est là pour vous informer de ces conséquences et pour vous conseiller au mieux.

https://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 Geneve

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

Quid des règles et usages locatifs à Genève?

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



Laure Meyer
Avocate-conseil, CGI Conseils

Question de Silvio P., à Bernex: «Je suis propriétaire d'un appartement que j'ai mis en location il y a trois ans. Dans le contrat de bail, il est indiqué que «les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève qui font partie intégrante du présent bail». J'ai remis un exemplaire de ces conditions générales à mon locataire, lequel prétend maintenant ne pas les avoir reçues et qu'elles ne lui sont donc pas applicables. Qu'en est-il?»

Les conditions générales et règles et usages locatifs sont un ensemble de règles qui reprennent en grande partie des obligations déjà existantes dans la loi, en les précisant pour en faciliter l'application. Ces conditions générales sont généralement établies par la Chambre genevoise immobilière (CGI). Elles contiennent aussi les dispositions du contrat-cadre romand (en italique), qui sont des dispositions adoptées paritairement par des associations de propriétaires et de locataires, et sont semi-impératives, ce qui signifie qu'on ne peut y déroger qu'au bénéfice du locataire.

Ces conditions générales sont presque systématiquement intégrées aux baux selon la formule que notre lecteur nous indique. Il faut aussi en remettre un exemplaire au locataire, afin qu'il en ait connaissance.

Comme toutes autres conditions générales, la loi et la jurisprudence admettent que le fait d'attirer l'attention du cocontractant sur ce document, ou d'intégrer dans le contrat un renvoi exprès à leur texte est suffisant pour qu'elles soient applicables au contrat. Il n'est pas nécessaire que les parties les signent pour qu'elles fassent partie intégrante du contrat.

Le fait que le locataire de notre lecteur indique ne pas les avoir reçues ne les rend donc pas inapplicables au contrat dans la mesure où il a signé un contrat de bail qui s'y réfèrait expressément. Au cas où il ne les aurait véritablement pas reçues, ce qui est contesté par notre lecteur, il aurait tout aussi bien pu en solliciter la délivrance.

Ces principes ne valent toutefois pas pour les éventuelles clauses insolites que pourraient contenir les conditions générales, qui ne seraient alors pas applicables à la partie faible ou inexpérimentée au contrat. Toutefois, comme indiqué plus haut, les conditions générales et règles et usages locatifs éditées par la CGI sont le reflet de la loi et de la pratique. Il est dès lors fort peu probable qu'elles contiennent de telles clauses.

Notre lecteur et son locataire sont donc bien liés par les conditions générales mentionnées dans le contrat de bail.

www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

