

GENÈVE

LA GUERRE DES PLAGES



VICTOR STOLBERG ●

Les rives du lac Léman sont un paradis que les grands promoteurs immobiliers n'ont encore jamais réussi à déflorer. Il aura fallu attendre un Kazakh pour que cette côte sublime suscite un projet mammouth qui aurait davantage sa place sur la Costa del Sol. De quoi s'agit-il? D'une idée du Swiss Development Group (SDG), entreprise fondée il y a un plus d'une année par un riche oligarque du Kazakhstan – républicain pétrolière et autoritaire d'Asie centrale – ayant fui son pays car en disgrâce avec le président Nazarbaïev.

Un certain Viktor Khrapounov, ex-maire d'Almaty, la capitale économique du pays, a donc débarqué à Genève avec sa famille et ses millions par centaines, et confié à son fils Ilyas, 26 ans, les clés d'une ambitieuse société de promotion immobilière. Qui s'est fait connaître du grand public genevois en mars dernier en lançant sans discrétion le projet «Ma Plage» qui entend doter Genève d'un complexe balnéaire hors normes.

En quelques chiffres: 147 millions de francs pour créer un bâtiment de plusieurs niveaux qui s'étendrait sur 280 mètres, la longueur des antiques vestiaires actuels. Dans cet édifice en forme de paquebot, on trouverait un hôtel trois étoiles, un spa, une boîte de nuit, des commerces, des cinémas, des salles de concert et d'exposition, et des restaurants. Le projet n'a pas vraiment suscité l'enthousiasme des autorités municipales

et cantonales: trop gros, trop voyant, trop cher, trop luxueux.

Il faut dire qu'il existe des initiatives concurrentes, moins clinquantes. Celle du conseiller d'État Robert Cramer, dévolue en 2008, propose la construction d'une plage et d'un parc entre Baby-Plage et le Port-Noir, ce qui impliquerait un remblai important sur le lac. Le plan prévoit buvettes, pavillons et kiosques. L'accès au site serait entièrement public et gratuit.

Enfin, il y a le «projet spa». Proposé par le député libéral David Amsler, il entend doter Genève-Plage, qui n'est ouverte aujourd'hui que quatre mois par an, d'une structure permanente (spa, hammam, espaces couverts), pour un coût de 20 millions de francs. Ce dernier projet se trouve désormais en concurrence directe avec le vaisseau de Khrapounov.

Qui prendra l'avantage? Difficile à dire. Les rêves de grandeur de l'homme d'Asie centrale pourraient se heurter aux réalités locales. En janvier, suite au matraquage publicitaire qui avait accompagné le lancement de «Ma Plage», le président du Conseil d'État genevois, François Longchamp, avait dit ceci: «Ce n'est pas parce qu'un jour un promoteur voudra ériger une tour sur la plaine de Plainpalais que cela se réalisera sous prétexte qu'une campagne de communication est menée.»

www.geneve-page.ch

L'ÉDITO

FLUIDITÉ



JEAN-JACQUES MORARD
Président du SVIT Romandie

Le 26 septembre prochain, le peuple vaudois se prononcera dans les urnes sur une réforme de la loi sur le Tribunal cantonal des baux. Quelques modifications sont proposées, dont l'une paraît essentielle à nos yeux: la fin de la gratuité de ce service proposé par l'État.

La question peut paraître anodine, mais elle est essentielle. Depuis quelques années, le recours à la justice pour régler les différends entre propriétaires et locataires (ou vice-versa) est devenu quasi systématique, y compris pour des brouilles. Il en résulte un engorgement du Tribunal, et un ralentissement des procédures, ce qui est préjudiciable aux deux parties.

Voilà pourquoi nous soutenons la nouvelle loi, dont nous expliquons les enjeux plus en détail en page 4. Il en va de la fluidité de la justice, et d'une plus grande équité: les coûts ne doivent plus être entièrement à la charge de l'État, donc de la collectivité.

Nous nous penchons également dans ce numéro sur les rives tranquilles du lac Léman, ou plutôt du lac de Genève. Car voilà, un grand projet immobilier fait jaser la rade du bout du lac: un jeune Kazakh entend doter Genève-Plage d'un complexe balnéaire inédit à cette échelle dans nos contrées (lire ci-contre).

Enfin, les esthètes auront plaisir à découvrir l'un des plus méconnus des grands architectes contemporains, le poète des angles Alvaro Siza, dont l'influence s'étend bien au-delà de son Portugal natal, auquel il reste pourtant profondément attaché.

Bonne lecture!



Alvaro Siza, discret maître à penser du renouveau portugais

L'architecte de Porto est l'un des plus méconnus parmi les stars mondiales de l'architecture contemporaine. Il a dessiné les icônes de la modernité retrouvée de son pays.

VICTOR STOLBERG ●

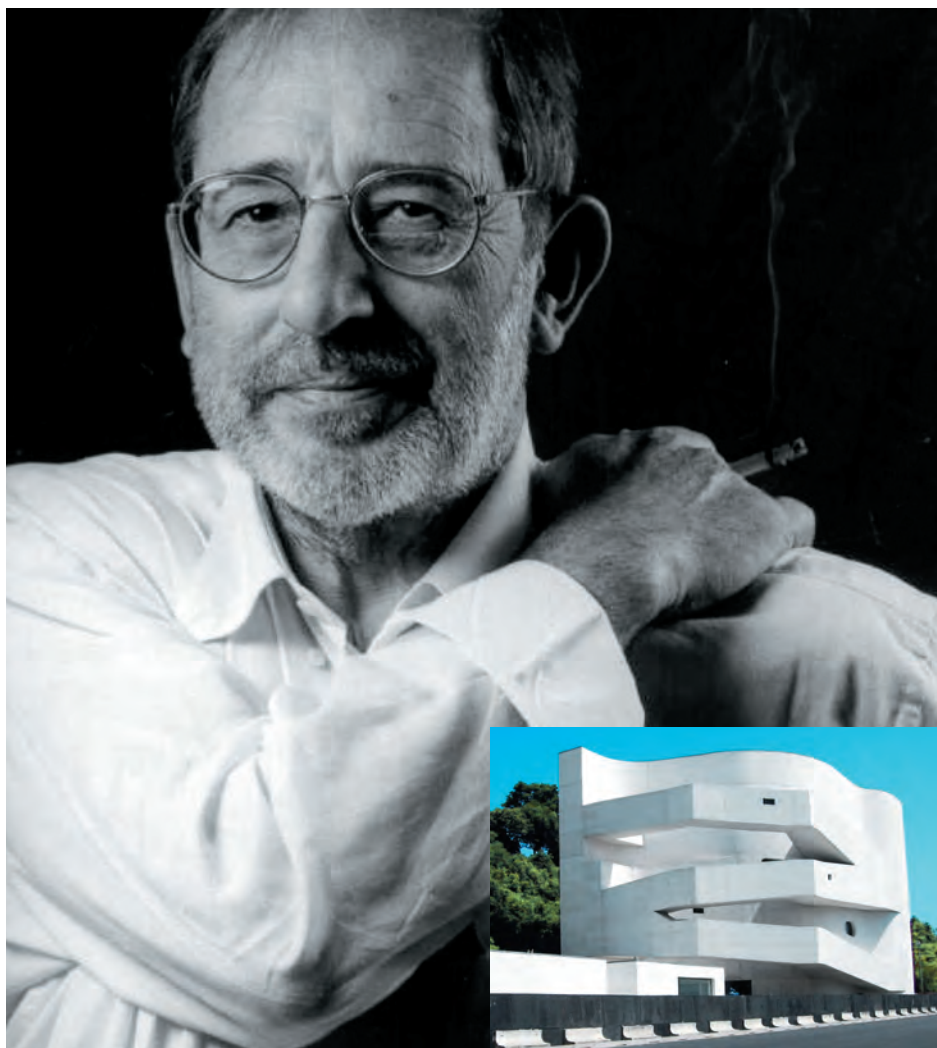
Alvaro Siza, 77 ans, ne s'habille pas en noir comme Jean Nouvel ou Herzog & de Meuron. Il ne fréquente pas les soirées mondaines, encore moins les plateaux de télévision. Son architecture blanche et réfléchie est l'antithèse des spectaculaires réalisations déclamatoires d'un Santiago Calatrava ou d'un Norman Foster. Ce Portugais de Porto, où il vit et exerce son art, est un esthète pensif, un homme aussi sérieux et austère que savent l'être les grands esprits lusitaniens. Un intellectuel de la Vieille Europe. Sa réputation a commencé à s'étendre au début des années 1980, quand la péninsule Ibérique émergeait progressivement de la sombre nuit dictatoriale de Franco et Salazar.

Trois décennies plus tard, Alvaro Siza se trouve toujours aujourd'hui aux marges de la grande scène architecturale internationale, un choix délibéré. Il abhorre les vols long-courriers, et à part une réalisation récente au Brésil (un musée d'art moderne à Porto Alegre), on ne trouve pas trace de ses réalisations en Amérique du Nord – l'un des terrains de chasse privilégiés des autres maîtres du moment. Son domaine de prédilection est très local, et prosaïque. Il s'agit de Porto, seconde ville du Portugal, qu'il a grandement contribué à sortir de sa torpeur postindustrielle.

Bâtiments publics, logements sociaux, églises, ou plus petites commandes privées, c'est ici qu'il a posé sa patte, qui mélange la tradition locale et la dimension plus large de l'histoire du modernisme. Les plus belles de ces réalisations sont « frappantes par leur rare esprit d'introspection, écrit Nicolai Ouroussof, le critique d'architecture du *New York Times*, dans un portrait récent qu'il a consacré à Siza. Leurs formes nettes et les lignes précises sont contemporaines, mais ataviques dans l'esprit. Les surfaces retiennent la mémoire des mains du travailleur, les murs respirent la gravité ».

ANCRAGE DANS L'HISTOIRE

Alvaro Siza croit au rôle culturel de l'architecture. Il ne rejette pas l'histoire au profit d'un modernisme global aveugle. On ne le verra jamais œuvrer à Dubaï. Au Portugal, il a par exemple dessiné le pavillon national sur le site de l'Expo 98 à Lisbonne, qui a permis à la capitale portugaise de



Alvaro Siza, son éternelle cigarette à la main, et la plus brillante de ses réalisations récentes, un musée à Porto Alegre (Brésil)

regagner les rives du Tage auquel elle tournait le dos dans une zone portuaire alors en pleine déliquescence. Une décennie plus tôt, il avait fait entendre sa voix dans le milieu architectural européen avec des commandes pour un complexe HLM à Berlin, ou un centre commercial à La Haye, aux Pays-Bas. Une carrière sage et méthodique, couronnée en 1992 par le Prix Pritzker, le Nobel de l'architecture, pour sa rénovation du quartier historique du Chiado à Lisbonne, entièrement ravagé par le grand incendie de 1988. De nombreux contemporains de Siza (Foster, Hadid, Nouvel) se sont servis de ce tremplin pour inonder la planète de réalisations sculpturales : ils font à chaque fois partie de la « short list » pour les plus grands projets de musées, d'aéro-

port, ou de viaducs autoroutiers. Pas Siza, resté fidèle à son « territoire » spirituel, plus local.

La globalisation de l'architecture contemporaine, l'uniformisation des formes et des expressions, le laissent d'ailleurs assez froid : « Mon plus grand souci, disait-il récemment, est cette pression insensée de tout faire à grande vitesse. C'est le problème avec autant d'architecture, partout. Cette vitesse est impossible. Certains pensent que les ordinateurs sont rapides, et qu'ils résolvent tout. Mais ce n'est pas vrai. L'ordinateur ne pense pas à votre place, et le temps qu'il faut pour réfléchir est, par définition, incompressible. »

www.alvarosizavieira.com

Une procédure pas forcément simplifiée

Grands changements dès le 1^{er} janvier 2011

FRANÇOIS BOHNET*

On le sait : en droit du bail, les règles de procédure sont partiellement unifiées depuis bien longtemps. Le principe d'un préalable obligatoire et gratuit de conciliation en matière de bail immobilier devant une autorité de conciliation est ancré dans la loi depuis plus de vingt ans désormais, tout comme son pouvoir de décision en matière de consignation, d'annulation du congé et de prolongation du bail. Le Code des obligations impose également une procédure simple, rapide et gratuite dans ces domaines, ainsi que la maxime inquisitoire sociale.

On pouvait ainsi imaginer que l'entrée en vigueur du Code de procédure civile suisse le 1^{er} janvier 2011 n'apporterait que peu de nouveautés en matière de droit du bail. Que l'on se détrompe : sur bien des points le régime actuel est modifié, parfois sans grandes réflexions. Alors que les nombreuses tentatives de modifier le régime des loyers ont toutes échoué, le nouveau régime procédural du droit du bail aura été adopté sans longs débats, sans doute parce qu'il ne constituait qu'un pan particulier de l'un des chantiers législatifs les plus importants de ces dernières décennies : l'unification du droit de procédure civile, demeurée un bastion du droit cantonal tout au long du 20^{ème} siècle.

Relevons tout d'abord que les règles spéciales sont désormais circonscrites aux baux à loyer et à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, et non plus à tous les baux immobiliers. Les principales innovations devant l'autorité de conciliation sont les nouvelles règles sur le déroulement de la procédure – de la forme de la requête aux conséquences du défaut, en passant par les preuves admissibles et les personnes autorisées à représenter les parties à l'audience –, l'introduction de la faculté pour l'autorité de faire des propositions de jugement, en lieu et place de l'obligation de rendre des décisions *prima facie* dans quelques domaines, ainsi que la possibilité de rendre de véritables décisions lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 francs. Arrêtons-nous à deux points qui viennent d'être mentionnés : la représentation à l'audience et les propositions de jugement. Le code prévoit expressément que le bailleur peut se faire représenter (et non seulement assister) à l'audience par le gérant de l'immeuble, à la condition que celui-ci soit habilité par écrit à transiger. Le locataire doit en avoir

été informé au préalable (art. 204 al. 3 lit. c et 4 CPC). Quant aux propositions de jugement – que l'autorité de conciliation est en droit, mais n'aura pas l'obligation de formuler –, elles peuvent intervenir en matière de consignation du loyer ou du fermage, de protection contre les congés (y compris la prolongation du bail), les loyers et les fermages abusifs et dans les autres litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 5'000 francs. Cette possibilité a donc été étendue au domaine des loyers et aux autres litiges jusqu'à 5'000 francs. Il faudra y être attentif, ce d'autant qu'il n'est pas toujours évident de définir ce que recourent les domaines visés par la loi. Si l'une des parties n'est pas satisfaite de la proposition de jugement, elle devra y faire opposition dans les 20 jours. Comme aujourd'hui, l'initiative du procès revient au bailleur en cas de contestation de hausse de loyer.

Devant les tribunaux, la procédure variera, suivant les domaines concernés et la valeur litigieuse, même si elle est le cas échéant du ressort d'un tribunal des baux. La procédure simplifiée s'applique dans les domaines mentionnés ci-dessus et lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 francs. Au-delà, les litiges seront jugés en procédure ordinaire, soit, en deux mots, une procédure écrite plus complexe. Une des grandes difficultés sera de concilier plusieurs prétentions dans une seule et même procédure : cela ne sera possible que lorsque celles-ci relèvent toutes respectivement de la procédure simplifiée ou ordinaire.

Quant à la procédure d'expulsion, elle sera relativement simple dans les cas ne prêtant pas à discussion. Le bailleur pourra en effet opter pour une procédure sommaire lui assurant rapidement un jugement (protection dans les cas clairs, art. 257 CPC). Dans un premier temps, il est à craindre que l'application des nouvelles règles soit un peu flottante. Dans un domaine aussi polarisé que le bail, qui demeure l'un des grands pourvoyeurs d'affaires au Tribunal fédéral, il est fort à parier que notre Cour Suprême devra rapidement s'en mêler.

*Avocat, étude KGG & Associés, et professeur à l'Université de Neuchâtel

Le Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel, partenaire de la SVIT School, traitera ce thème lors de son colloque 2010 des 8-9 et 22-23 octobre 2010. Un ouvrage traitant des sujets abordés sera remis aux participants.

L'ACTUALITÉ AU CŒUR DE LA FORMATION



SÉMINAIRE

12 oct. 2010 4^e JOURNÉE ROMANDE DES GÉRANTS
Le décompte de charges dans tous ses états
 Tout savoir sur le décompte de charges, ses subtilités, ses pièges.

Le séminaire a lieu au Musée Olympique, Lausanne, de 8 h 15 à 16 h 00.
 Programme détaillé et inscription online : www.svit-school.ch

COURS

INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE
Session Automne 2010 : 1, 8 et 15 octobre ; 5, 12 et 19 novembre 2010

Ce cours s'adresse aux employés de commerce de toutes les branches concernées par l'immobilier (gérance, agence de courtage, étude d'avocats, entreprise de construction ou promotion immobilière...) et à toute personne qui, suite à une réorientation professionnelle, débute dans le domaine.

MODULE DE BASE CONDUISANT AU BREVET FÉDÉRAL
Session 2011 : du 4 février au 9 décembre 2011

Le Module de base, préalable en vue de l'obtention du brevet fédéral, s'adresse à toute personne qui souhaite réaliser un parcours professionnel dans l'économie immobilière ou qui souhaite valoriser une expérience professionnelle dans la branche par un certificat.

Tous les cours sont donnés par des enseignant(e)s hors pair, le vendredi, à 2 min. de la gare de Lausanne. Détails et inscriptions : www.svit-school.ch

IMPRESSUM

Éditeur responsable : Marc Comina
 Adresse : SVIT Romandie
 Rue Centrale 10, 1003 Lausanne
 info@svit-romandie.ch
 Concept : Ivo Cathomen, www.illux.ch
 Mise en page : Nicolas Tschanz, www.ceramiko.ch
 Correction : Jean-Claude Scheder
 Tirage : 6000 exemplaires
 Impression : Graph'style SA, Lausanne
 Ont participé : Victor Stolberg, François Bohnet,
 à ce numéro : Karin Joergensen, Héloïse Schoeni

Le juste prix de la justice

Les Vaudois se prononceront le 26 septembre sur la nouvelle loi sur le Tribunal des baux. Elle prévoit notamment la fin de la gratuité automatique de la saisine.

VICTOR STOLBERG ●

La gratuité du Tribunal cantonal vaudois des baux, seule exception dans la Confédération avec celle pratiquée dans le canton de Genève, est-elle encore d'actualité? Le Conseil d'Etat ne le pense pas; il a proposé en 2009 une révision de la loi pour supprimer, entre autres ajustements, cette gratuité qui rend trop « facile » la saisine du tribunal au moindre prétexte litigieux, et parfois pour des peccadilles.

Cet amendement législatif a été accepté par le parlement vaudois – vote au Grand Conseil en date du 16 décembre 2009. Mais très rapidement, l'Asloca (Association suisse des locataires) s'est opposée à cette réforme. Le 18 février dernier, elle annonçait ainsi avoir recueilli près de 30'000 signatures référendaires. Ce qui oblige l'Etat de Vaud à consulter sa population. La votation aura lieu le 26 septembre. Quels sont les enjeux?

Du point de vue de la gauche et des organisations de défense des locataires, on redoute que la nouvelle loi ne complique l'accès à la justice. La position des milieux immobiliers est évidemment différente. Nous l'exposons ici. Pour Olivier Feller, directeur de la Chambre vaudoise immobilière (CVI), « la réforme envisagée vise à éviter les recours abusifs et dilatoires. Les recours au Tribunal des baux resteront cependant accessibles à tous les locataires, même les moins fortunés. Ce n'est que dans le cas où un individu aura saisi indûment le Tribunal – en l'occurrence quand il aura perdu la procé-



dure – qu'il devra s'acquitter des frais de justice ». L'émolument ne pourra pas dépasser la moitié du tarif ordinaire appliqué par la justice dans le cadre des procédures civiles. Et s'il n'a pas les moyens de payer ces frais, le requérant pourra bénéficier de l'assistance judiciaire, au même titre que tous les justiciables.

L'argumentaire des partisans de la réforme repose en fait sur trois piliers. Le premier: le Tribunal des baux n'est pas gratuit et ne l'a jamais été. Les frais sont à la charge de la collectivité publique, c'est-à-dire du contribuable. Qui paie son écot indépendamment de l'utilisation (de plus en plus abusive) de la juridiction en question. Le

second: l'introduction d'un paiement pour le recours au Tribunal modérera les ardeurs des plaignants. En clair, il délesterá le Tribunal d'une partie de la montagne de dossiers qui se sont accumulés ces dernières années. Celui qui sollicite une prestation de l'Etat doit participer à son fonctionnement, comme c'est le cas pour les autres instances juridiques. Le troisième, peut-être le plus important: contrairement aux déclarations des opposants, le Tribunal des baux restera accessible à tous. Le locataire ou le propriétaire qui est dans son droit – qui gagne la procédure – n'aura rien à débours.

Sur ce point, il faut aussi noter que, selon l'article 98 du Code suisse de procédure civile, le juge peut renoncer à demander une avance de frais pour des motifs d'équité. Le locataire ou le propriétaire qui dispose de moyens modestes sera dispensé de l'avance de frais. Enfin, la commission de conciliation est et restera entièrement gratuite.

La nouvelle loi est donc équilibrée. Elle ne menace pas les droits des locataires, ni celle des propriétaires, et va dans le sens d'une justice plus fluide et plus efficace.

La section Vaud de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et le SVIT Romandie prennent donc position pour l'acceptation de cette nouvelle loi le 26 septembre prochain.

Publicité

Imaginez ici votre publicité...
vue par 6000 professionnels de l'immobilier!

Pour tout renseignement, adressez-vous au SVIT Romandie, 021 517 67 80, info@svit-romandie.ch, www.svit-romandie.ch