

Architecture

Paris fait souffler l'innovation sur vingt-de

Le programme «Réinventer Paris» va donner un coup de jeune à la capitale française. Notre choix des réalisations les plus emblématiques

Laurent Buschini

«**R**éinventer Paris». Le programme architectural lancé par la maire-socialiste de la capitale française, Anne Hidalgo, ne manque pas d'ambition. Les objectifs mis en avant étaient l'innovation et «faire mieux et autrement». La compétition architecturale proposait de transformer 23 lieux de la capitale. La mairie a reçu 650 dossiers. A la fin du processus, 22 sites de 23e à été abandonnés ont trouvé un lauréat. Les premiers réalisations devraient être achevées d'ici à 2020.

Les projets sont très divers. Certains seront construits sur des parcelles inus. D'autres remplaceront des lieux existants, comme des parkings ou des entrepôts. Enfin, un nombre de projets conservera les édifices existants en les modifiant.

Tous les dossiers lauréats ont un point commun: le souci environnemental. Des espaces verts recouvrent une majorité des bâtiments projetés. Un mouvement déjà vu ailleurs. Ce que certains observateurs n'ont pas manqué de regretter. Plusieurs édifices seront construits en bois, comme le projet de réhabilitation de la gare Mairie de Paris, dans le XIIIe arrondissement, déjà surnommée «la tour de Babès écologique», peut-on lire sur le site Internet du quotidien *Le Monde*.

Plusieurs projets seront réalisés aux abords du périphérique qui ceinture le centre de Paris. Ainsi, Mille arbres reliera la place Maillot à Neuilly. Il aura une structure en mille feuilles. Les étages supérieurs seront destinés au logement alors que ceux du bas abriteront des bureaux. A Ternes-Villiers, des tours végétalisées seront construites le long du boulevard, dans un environnement arboricole.

Si beaucoup de stars de l'architecture ont répondu à l'appel de la mairie de Paris, peu d'entre elles ont remporté l'un des dossiers. Resté à savoir si l'une ou l'autre de ces réalisations sonnera du cloche. Le projet Mille arbres tiendrait la corde.



1 Mille arbres, boulevard Pasteur (XVIIe arrondissement). Conçu par le bureau du japonais Sota Fujimoto Architects et par le français Nicolas Ruchat Oso Architects, le bâtiment de 7 étages pourrait devenir l'emblème de l'opération «Réinventer Paris». Il sera bâti au-dessus du périphérique, à la place d'un parking. Parmi les nombreux contributeurs impliqués dans ce projet dévalé à 167 millions d'euros se trouve le designer Philippe Starck, ce



2 Node, Poterne des peupliers (XIIIe arrondissement). Le projet associera un minéral et une plateforme de déchargement routière. Concepteurs: AAVP Vincent Perreux et Antonio Virga. COMPAGNIE DE PROJET

3 La ville multi-strate, Ternes Villiers (XVIIIe arrondissement). Le projet associera des tours végétalisées à des édifices arborisés le long du périphérique. Conçu par Jacques Ferrier Architectures et Charlier Dalix Architectes. ce



4 La ville multi-strate, Ternes Villiers (XVIIIe arrondissement). Le projet associera des tours végétalisées à des édifices arborisés le long du périphérique. Conçu par Jacques Ferrier Architectures et Charlier Dalix Architectes. ce

C'est votre droit

Dois-je payer les menus travaux de mon logement?

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

François Zuffler
Avocat, Asolca Genève



Question de Jean-Michel J., à Puplinge: «J'ai dû faire remplacer la sonnette de l'appartement qui ne fonctionnait plus. La règle a envoyé une entreprise. La première me réclame le paiement des 231,80 francs de cette facture en prétendant qu'il s'agit de menus travaux d'entretien à la charge des locataires. A-t-elle raison? Non, ces travaux sont à la charge du bailleur, conformément à l'article 256 du Code des obligations (CO) qui prévoit que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de

l'entretenir en cet état. Les travaux d'entretien et de réparation sont donc à la charge du bailleur et non pas du locataire.

Toutefois, la loi prévoit que le locataire doit remédier à ses frais aux dégâts qui peuvent être évités par de menus travaux de nettoyage ou de réparation (art. 259 CO). Quels sont donc ces menus travaux? Contrairement à ce que prétendent les milieux immobiliers, et ce que prévoient de nombreux contrats, la différence entre les menus travaux à la charge du locataire et les travaux d'entretien à la charge du bailleur ne réside pas dans leur coût. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les menus travaux sont ceux que le locataire peut effectuer lui-même sans connaissance technique particulière, et sans devoir faire appel à une entreprise. Peu importe donc le coût de ces travaux. Ainsi, la réparation d'un appareil électroménager nécessitant des connaissances techniques particulières ne peut pas être exigée d'un locataire, même si le coût de remplacement d'une pièce ne représente que quelques francs. Par exemple, consistant de menuiseries réparations à la charge du locataire, le remplace-

ment du filtre de la hotte de ventilation de la cuisine, d'une ampoule, d'un joint de robinet, de flexible de douche ou de toilette.

En revanche, le remplacement des charnières d'un frigo, du joint d'un lave-vaisselle, d'une électrode de chauffe-eau, la réparation d'un four et d'une machine à laver le linge, le remplacement de voile de stores, ne sont pas des menus travaux à la charge du locataire. C'est également le cas, manifestement, de la soustraiture d'un élément de l'appareil de notre locataire puisque comme réparation a dû être effectuée par une entreprise.

On notera encore que les dispositions d'un contrat ou de conditions générales qui prévoient que tout ce qui ne dépasse pas 100 ou 200 francs est à la charge du locataire seraient illégales puisqu'elles ne correspondent pas à la distinction ci-dessus. La loi prévoit en effet expressément que les dérogations à l'art. 256 CO au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des conditions générales d'imprimé ou dans des baux d'habitation ou de locaux commerciaux (art. 256 al. 2 CO).

www.asolca.ch

PARABOTE

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 votredroit@immogtdg.ch



Me François Zuffler
Avocat
Asolca Genève



Me Pierre Stasny
Avocat
Asolca Genève



Me Christophe Ammann
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».

eux sites à réinterpréter



Réalimenter Masséna Océlle. L'ancienne gare Masséna deviendra une «tour de Rabelais» urbaine et écologique. Conception: DGT Architects, DGT ARCHITECTS



Edison Lite Océlle et. La parcelle rue accèdera des logements dans une architecture végétalisée. Un projet conçu par Manuelle Gautrand. MANUELLE GAUTRAND ARCHITECTURE



Le philanthro-lab (Ve). Cet hôtel particulier du XVIe siècle sera transformé en incubateur de projets philanthropiques. Conçu par l'Agence Perrot Richard. AGENCE PERROT RICHARD



L'lot fertile, Triangle Ecole Océlle. Les architectes urbanistes du bureau TVK vont transformer des entrepôts en un quartier zéro carbone entouré d'espaces verts. TVK



Noc 42, Bossières (XVIIe). Les concepteurs, AR Architecture et Christian Doléusse, vont équiper les édifices existants de terrasses communes. AR ARCHITECTURES

L'écho des lois

Le Plan d'utilisation du sol au centre-ville est trop rigide

Sidonie Morvan
Avocate, étude Avocats Immobiliers, à Genève



Départ de l'enseigne Tricoca de la Place du Molard, arrivée d'un magasin Zara en lieu et place du restaurant Le Baroque, ce début d'année 2016 a été rythmé par la question du maintien des activités d'animation dans le centre-ville de Genève.

Dans le but de garantir un hypercentre vivant et animé, la Ville de Genève s'ex donne, depuis plusieurs années, d'un outil de politique urbaine, à savoir un règlement communal en matière de plan d'utilisation du sol (RPU). Ce règlement a pour vocation de réguler l'équilibre des différentes activités qui composent la Ville. Il fixe, notamment, les catégories d'activités prévues dans les rez-de-chaussée d'immeubles donnant sur des lieux de passage ouverts au public. Ces locaux

au rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce, à l'artisanat, aux loisirs et aux activités sociales et culturelles. A l'inverse, le RPU proscriit les locaux fermés au public dans les rez-de-chaussée, tels que les bureaux, les cabinets médicaux, ceux d'avocats ou de notaires, etc.

Le règlement sur le plan d'utilisation du sol a été modifié en 2012. Il impose désormais le maintien de certaines activités d'animation situées tout particulièrement au centre-ville ou en bordure des rues commerçantes de quartier, selon une carte annexée au règlement. Ces activités, entre autres les restaurants, les cafés, les tea-rooms, les cinémas, les musées, ne peuvent être remplacés que par des activités analogues.

Cela a donné lieu à de nombreuses critiques des opposants. Ceux-ci y voyaient une atteinte à la liberté économique et à la garantie de la propriété. Ainsi, selon le règlement, le propriétaire qui a loué son arcade commerciale dans l'hypercentre à un restaurant, est con-

traint de continuer de louer, en cas de changement de locataire, à un restaurant. S'il souhaite modifier ce type d'affectation de ses locaux, il devra alors démontrer que l'exploitation de l'activité précédente ne pouvait être poursuivie pour d'autres motifs qu'une majoration de loyer excessive ou un prix d'acquisition disproportionné, une dégradation pouvant néanmoins être accordée selon des conditions que le Règlement ne définit pas.

Alors qu'il est incontestable que l'animation urbaine doit être garantie et qu'il est nécessaire d'assurer un équilibre des activités entre elles, on peut toutefois s'interroger sur le point de savoir si la cristallisation des activités imposée par la modification réglementaire de 2012 permet réellement une adaptation aux besoins de la population en tenant compte du développement du centre-ville.

www.avocats-immo.ch

PARLOIR



GENEVE

Av. Eugène Flanel 14-16
case postale 30
1211 Genève 17

Place de l'Écluse 17
case postale 28
1211 Genève 7

Tel. +41 22 838 30 33
geneve@naef.ch

En un mot, naef

naef.ch | 020 480 4800 | 020 480 4801 | 020 480 4802 | 020 480 4803 | 020 480 4804 | 020 480 4805 | 020 480 4806 | 020 480 4807 | 020 480 4808 | 020 480 4809 | 020 480 4810

www.naef.ch

Quadrille

