

Document 1 de 1



La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 20, 17 Mai 2019, act. 480

3 questions à Michèle Raunet « Il faut penser l'évolutivité des biens immobiliers

»

Veille Dédié à la transformation de la ville et à la nécessaire mutabilité des bâtiments, le premier opusculé juridique élaboré par l'étude Cheuvreux vient d'être publié. Intitulé « Vers des bâtiments mutables », il est le résultat d'une réflexion menée notamment par Michèle Raunet notaire associée, qui co-dirige le pôle Développement Immobilier de Cheuvreux. Au-delà des enjeux de la mutabilité, elle explique pourquoi les praticiens doivent favoriser l'évolutivité des bâtiments dans la rédaction des documents régissant les immeubles nouveaux.

NOTAIRE

Sommaire

1. Qu'entend-on par la « mutabilité de la ville » ?

La mutabilité consiste en la capacité de la ville à se transformer, par opposition à la ville immuable ou la ville qui ne se transforme qu'après qu'il ait été fait table rase. On parle également de réversibilité, d'évolutivité ou de transformation. Il n'existe pas de définition juridique de la mutabilité.

La mutabilité est aujourd'hui, sans conteste, un enjeu majeur pour l'avenir. En effet, notre société se transforme en profondeur, ce qui impacte fortement les modalités de fabrication de la ville et les acteurs de cette fabrication. La ville se doit d'être durable. Elle doit aussi désormais constamment s'adapter aux nouveaux services et usages et aux nouveaux besoins de ses habitants tant dans le domaine du logement que de l'emploi ou des équipements. La mutabilité ne peut donc pas se résumer aux dispositions relatives à la transformation des bureaux en logements prévues par la loi dite Élan du 23 novembre 2018.

À titre d'exemples, la mutabilité doit notamment permettre de s'adapter aux nouvelles façons de travailler, de commercer ou d'habiter avec le coworking, le coretailing ou le coliving, de transformer simplement des parkings en entrepôts de logistique urbaine ou de répondre aux urgences de la société en accueillant dans les bâtiments vacants du logement d'urgence. La mutabilité doit donc s'entendre très largement. Elle infuse tous les métiers de l'immobilier : l'architecture et la construction, la promotion et l'investissement, et le droit. Elle se traduit par un bouleversement de nos pratiques.

2. Quel changement majeur cela induit-il pour l'immobilier ?

Dans le domaine de l'immobilier, l'évolutivité des bâtiments figure au nombre des préoccupations auxquelles sont confrontés la plupart des investisseurs et des constructeurs soucieux de la pérennité des capitaux importants que mobilise ce secteur de l'économie. Cette question s'inscrit aussi dans le cadre de la prise de conscience de l'importance des enjeux de réduction de la consommation de ressources tout au long de la vie d'un bâtiment.

L'exigence principale est technique et architecturale : il apparaît nécessaire de réaliser des immeubles réversibles en remettant en cause la logique, qui a longtemps prévalu, de bâtiments conçus exclusivement et durablement pour une seule et même fonction.

Désormais, la mutabilité ou la mixité est la règle pour les nouveaux bâtiments et, dès lors que c'est techniquement et économiquement possible, la transformation d'immeubles existants est privilégiée à leur démolition/reconstruction. Tout ceci a des incidences très fortes sur les techniques de construction et sur les matériaux utilisés.

3. En quoi cela va-t-il changer les pratiques des notaires ?

Dans ce contexte, les praticiens du droit doivent fabriquer un droit adapté à ce monde qui change. Il faut penser l'évolutivité des biens immobiliers dans l'exercice de notre métier. Les notaires sont très souvent confrontés à la question des usages : dans les règlements de copropriété, les états descriptifs de division en volume, les statuts d'ASL, les baux, les actes de ventes et les servitudes.

Ces actes, qui sont à la main du notaire, comprennent très souvent des clauses visant à interdire l'évolutivité des immeubles. Une décision à l'unanimité ou à une très forte majorité des différents propriétaires s'avère très souvent nécessaire pour pouvoir y déroger. Il n'est souvent pas possible d'atteindre ces majorités et les ensembles immobiliers existants ne peuvent pas se transformer.

Quelle est la raison de cette situation ? Le droit, les politiques d'aménagement - déjà, au XIXe siècle, les immeubles haussmanniens situés sur certains axes comprenaient des servitudes d'habitation bourgeoise - la volonté de protéger son intimité, une façon de penser l'immobilier : je construis pour l'éternité. Probablement toutes ces raisons à la fois.

Le droit privé français est suffisamment souple pour permettre l'évolutivité des bâtiments. Il suffit que les praticiens du droit et notamment les notaires l'anticipent dans les nouveaux documents qu'ils rédigent en traitant de manière suffisamment souple les questions de temporalité des engagements, de destination des constructions et de majorité pour décider des transformations.

Force est de constater qu'il est probablement assez simple, lors de l'établissement des nouveaux documents régissant l'organisation des nouveaux ensembles immobiliers, d'anticiper le fait que ces derniers, à plus ou moins long terme, vont être amenés à évoluer. En revanche, l'évolutivité de l'existant est beaucoup plus complexe et nécessite, dans ce cas, beaucoup de savoir-faire et de temps - pas nécessairement compatible avec les projets - pour battre en brèche la volonté d'éternité qui a présidé les pratiques juridiques antérieures.

Propos recueillis par Julia Orfanos