**Architecture**

# L'alliance du style et du fonctionnel

Le Prix Versailles honore les réalisations de qualité de l'architecture commerciale

**Laurent Buschini**

Qui a dit que l'architecture commerciale ou d'infrastructure ne pouvait pas engendrer des réalisations de qualité? Le Prix Versailles a pour finalité de montrer que ce domaine d'activité permet de réaliser des édifices dignes d'intérêt. Les critères pour décerner les prix sont, outre le style architectural, l'innovation, la créativité, la performance énergétique et la prise en compte du patrimoine local.

Pour cette 5e édition dont le palmarès, comme les précédentes années, a été dévoilé au siège de l'Unesco, à Paris, le jury a décerné des récompenses au niveau mondial et par continent. Différentes catégories étaient représentées: le prix mondial de l'architecture et du design a été attribué pour les magasins, les galeries marchandes, les hôtels, les restaurants, les campus et les infrastructures sportives.

Pour la première fois, un prix a aussi été décerné dans la catégorie gares et stations de transport pour souligner le rôle primordial de ces infrastructures dans la mobilité.

Pour chaque catégorie, des prix sont décernés pour les réalisations les plus remarquables du point de vue de l'architecture intérieure et extérieure. Nous vous présentons une sélection des prix mondiaux décernés par le jury, qui était composé, entre autres, des architectes David Adjaye (Grande-Bretagne) et Kazuyo Sejima (Japon), ainsi que du designer Philippe Starck (France) et de la styliste Iris van Herpen (Pays-Bas).

***www.prix-versailles.com***


1

IWAN BAAN


5

LUKE HAYES-HEATHERWICK STUDIO

**(1) Campus:** Institut des sciences et de la technologie de Skolkovo (Moscou, Russie). Architectes: Herzog & de Meuron (Suisse).
**(2) Gares et stations:** Centre de transport touristique du lac de Yangcheng (Suzhou, Chine). Architecte: Kengo Kuma et associés (Japon).
**(3) Magasins:** MiCasa Vol. C (São Paulo, Brésil). Architectes: Studio MK27 - Marcio Kogan (Brésil).
**(4) Galerie marchande:** Coal Drops Yard (Londres, Grande-Bretagne). Architecte: Heatherwick Studio (Grande-Bretagne).
**(5) Hôtels:** Six Senses Bhutan (Thimphu - Paro - Punakha, Bhoutan). Architectes: Habita Architects (Thaïlande).
**(6) Restaurants:** Song's Chinese Cuisine (Canton, Chine). Architectes: Republican Metropolis Architecture (Chine).


2

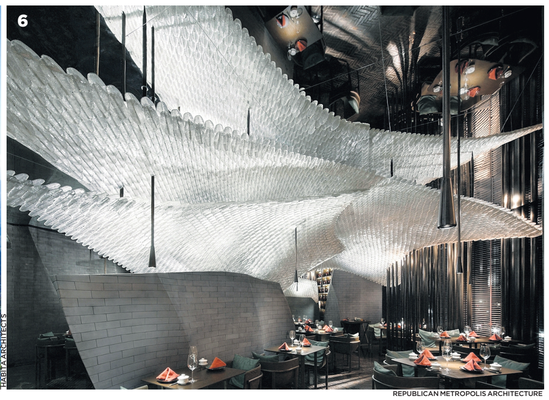
SUZHOU XIANGCHENG TANGCHENG LAKE TOURISM DEVELOPMENT CO., LTD


3

STUDIO MK27


4

HEATHERWICK STUDIO


6

REPUBLICAN METROPOLIS ARCHITECTURE

**La chronique du notaire**

# Bien connaître les règles d'achat en ZD



Richard Rodriguez
Chambre des notaires de Genève

L'existence est jalonnée de questions difficiles: acquérir ce studio en zone de développement et y vivre reclus(e) pendant dix ans ou rappeler cette charmante personne et découvrir ce que la vie nous réserve?

Le sage (ou le notaire) répondrait que l'existence est en réalité emplie de profonds malentendus. Tel est le cas en matière d'acquisition d'appartement en zone de développement (ZD).

Cette zone est un périmètre géographique à l'intérieur duquel les nouvelles constructions font l'objet d'un contrôle étatique pendant une durée de dix ans, conformément aux dispositions de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD). Ce contrôle porte notamment sur les prix de vente et les loyers des appartements en propriété par étages (PPE), mais également sur la fonction de ces appartements, qui doivent constituer lors de leur achat le logement principal de leurs propriétaires.

Effet pervers de la Loi: alors que la pénurie de logements sévit toujours, certains types d'appartements (les plus petits, paradoxalement les meilleurs marchés) peinent à trouver preneur. La raison? Les acquéreurs peinent à s'y projeter pendant dix ans. On peut les comprendre: peu de jeunes adultes rêvent d'une décennie de célibat. Une perspective encore plus désespérante pour les jeunes ou moins jeunes divorcé(e)s…

Doit-on leur interdire de faire ou refaire leur vie, de voguer vers de nouveaux horizons et de plus grands appartements? Que nenni. Il y a lieu ici de clarifier un point: le législateur genevois n'est pas Darth Vader et l'acquéreur en ZD n'est pas Han Solo: sa vie n'a pas à être figée dans la carbonite pendant dix ans. L'obligation d'occuper personnellement son logement n'est pas impérative et le propriétaire est autorisé à faire valoir en tout temps des «justes motifs» lui permettant de déménager, tout en conservant (et louant si besoin) son appartement. La Loi cite des «circonstances imprévisibles» au moment de l'acquisition du logement, soit, notamment, le divorce, le décès, la mutation dans un autre lieu de travail ou un état de santé défaillant. Il appartiendra à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) d'apprécier la pertinence des justes motifs allégués. Mais le Tribunal fédéral a d'ores et déjà précisé que ceux-ci devaient être interprétés de manière souple et il a confirmé que leur énumération était exemplative.

D'ailleurs, comment pourrait-il en être autrement? Genève est la capitale du divorce, les expatriés y sont légion et la mort (ici et ailleurs) est une finalité certaine. Peu d'imprévisibilité dans tout cela. On préférera la notion de «circonstances inconnues» au moment de l'acquisition.

Dès lors, n'hésitez pas à acquérir ce studio et contactez cette charmante personne pour un dîner aux chandelles. Rien ne vous empêchera de conserver votre bien si un mariage vient couronner votre rencontre et/ou un bébé pointe le bout de son nez… dans neuf mois ou dans cinq ans. Bref, achetez et continuez à vivre!

***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 Roman Seitenfus**
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**

# Mon locataire est un vandale. Que faire?

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



Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI *

**Question de Christian D. à Genève: «Un voisin vient de m'apprendre que le locataire occupant l'appartement que je loue a fracassé les portes des pièces ainsi que des meubles de cuisine. Quelles mesures urgentes puis-je prendre?»**
La loi prévoit que le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. C'est essentiellement le contrat et les circonstances qui définissent le mode d'usage. Cette règle vise à sanctionner tout usage non conforme à l'accord des parties, et cela même si l'activité incriminée n'engendre pas une situation insupportable pour le bailleur.

Dans le cas d'un locataire qui commet volontairement des dommages à la propriété, le bailleur peut entreprendre, dans l'urgence, les démarches suivantes. Il peut s'enquérir de l'état de son appartement en procédant le plus rapidement possible à une inspection de la chose. Si le locataire s'y oppose, le bailleur pourra alors requérir du Juge l'autorisation provisionnelle d'y procéder. Il est recommandé au bailleur, qui aurait obtenu l'autorisation sollicitée, de se faire accompagner d'un huissier judiciaire qui pourra consigner les constatations faites dans un procès-verbal.

Le bailleur aura également pour préoccupation que le locataire cesse d'endommager la chose louée. Il pourra à cette fin assigner le locataire en cessation de la violation du contrat et en interdiction de cette violation par voie de mesures provisionnelles. En d'autres termes, le bailleur demandera au Juge qu'il soit ordonné au locataire de s'abstenir d'un comportement contraire au contrat, sous la menace des peines prévues par le Code pénal.

Parallèlement à ces démarches, le bailleur qui aura reçu confirmation des actes de déprédation aussi graves commis par le locataire, devrait s'empresser de mettre fin au bail avec effet immédiat à l'aide d'une formule officielle. Il est à noter qu'aucun délai de congé n'est à respecter lorsque, comme ici, le locataire cause volontairement un dommage grave à la chose.

Si le locataire ne quitte pas les lieux, le bailleur devrait saisir le Tribunal des baux d'une requête en évacuation. Même si la démarche d'alerter les services sociaux est parfois mal interprétée par le locataire, elle peut toutefois se révéler utile pour toutes les parties.

Enfin, il est possible pour le bailleur de déposer une plainte pénale pour dommage à la propriété. Cela permet de solliciter, à moindres frais, que le juge statue sur l'octroi de dommages et intérêts. Cette condamnation pécuniaire devrait, selon nous, permettre la libération de la garantie locative.

* Chambre genevoise immobilière,
***www.cgionline.ch***

PUBLICITÉ

