Récompenses

Les plus beaux commerces du monde primés au MAPIC

Le MAPIC 2019 a aussi été l'occasion pour les professionnels du secteur de réfléchir à l'avenir des sites marchands physiques

Fabrice Breithaupt

L'immobilier commercial était à la fête la semaine dernière dans le sud de la France. Le Marché international de l'implantation commerciale et de la distribution (MAPIC) s'est tenu du 13 au 15 novembre au Palais des Festivals de Cannes.

À l'occasion de cet événement annuel, un jury composé de 13 spécialistes a récompensé 13 sites commerciaux ou personnalités du secteur qui concouraient dans autant de catégories parmi 40 finalistes. La part du lion est revenue à l'Europe, le Vieux-Continent remportant la majorité des prix. Nous vous présentons ci-contre une sélection des sites considérés comme les plus intéressants. Aucun projet ou personnalité suisse ne figurent parmi ceux-ci.

Davantage de mixité

La 25e édition du MAPIC réunissait quelque 8500 participants venus de plus de 80 pays, dont 2000 détaillants, 2200 promoteurs immobiliers et 1300 investisseurs, pour «repenser et construire les lieux de commerce et de vie de demain». Commerce en ligne et changement dans les habitudes de consommation font que le commerce physique est en effet en plein bouleversement. Par voie de conséquence, l'immobilier commercial l'est aussi.

L'heure est aujourd'hui à la diversification des sites commerciaux. Ceux-ci proposent bien plus que des boutiques et des restaurants: services, hôtels et appartements, espaces de coworking, bars à cocktail tendances, espaces de divertissement, de fitness et de sport. L'usage mixte, très longtemps décrié, est désormais la norme dans les projets de construction ou de rénovation urbaine, notent les organisateurs du MAPIC dans un communiqué de presse.

Moins de mode, plus de loisirs

Les centres commerciaux misent moins sur la mode. «Les enseignes de mode ne constituent plus que 40% de l'offre, au lieu de 60% encore récemment», indique Nathalie Depetro, la directrice du MAPIC, à l'Agence France-Presse (AFP), reprise par le site internet de «La Dépêche».

> «Commerce en ligne et changement dans les habitudes de consommation font que le commerce physique est en plein bouleversement. Par voie de conséquence, l'immobilier commercial l'est aussi»

Et pour cause: on se tourne aujourd'hui vers l'occasion pour s'habiller. Désormais, l'accent est plutôt mis sur des enseignes dédiées au bien-être et au plaisir, pour se cultiver, se divertir ou faire du sport.

«Plus que jamais, le commerce évolue vers un modèle de «nouvelle génération» qui intègre loisirs, mixité, nouveaux usages et nouveaux services pour répondre aux attentes des consommateurs», commente, pour nos confrères français, Ludovic Castillo, président de la branche commerce de la foncière Altarea Cogedim. De nos jours, les consommateurs entrent dans une boutique moins pour y acheter un produit que pour y vivre une «expérience». Également cité par nos confrères d'outre-Jura, hristian Dubois, expert en distribution au sein du cabinet de conseil en immobilier d'entreprise Cushman & Wakefield, parle ainsi de «commerce holistique» en opposition au commerce «de destination».



1


2



3

(1) Meilleur centre de magasins d'usine: Torino Outlet Village, Turin (Italie). PHOTO: MARCELLO ALONGI

(2) Meilleure régénération commerciale de centre-ville: City-Plaza, Wuppertal (Allemagne). JONATHAN TAYLOR

(3) Meilleur projet (non encore réalisé) de centre commercial: Val-Saint-Lambert Free Time Park (Belgique). MINALE DESIGN

(4) Meilleur centre commercial: ICONSIAM, Bangkok (Thaïlande). ICONSIAM

(5) Meilleur design commercial: magasin Microsoft, Londres (Grande Bretagne). MICROSOFT/JAMES DONOVAN/GENSLER

(6) Meilleur concept de loisirs: Arkose (société spécialisée dans les salles d'escalade), France. ARKOSE/ALEXANDRE ROSCHEWITZ/ECO TABLE

(7) Meilleur concept commercial: Nous épiceries anti-gaspi, France NOUS ANTI-GASPI


6



7


4



5

La chronique du notaire

Achat entre époux: éviter le casse-tête



Natacha Gregorc
Chambre des notaires de Genève

Lorsqu'un couple marié acquiert un bien immobilier, il ne se rend pas compte du véritable casse-tête que le partage de ce bien pourrait occasionner en cas de divorce. En effet, si ce couple est, comme plus de 80% des couples en Suisse, marié sans contrat de mariage, il sera soumis au régime légal de la participation aux acquêts. Ce régime prévoit pour chaque époux deux types de biens, les biens propres et les acquêts. Les biens propres sont les biens que les époux avaient avant leur mariage, ou ceux qu'ils ont reçus lors d'une succession ou d'une donation. Les acquêts sont constitués essentiellement par le produit du travail des époux et les investissements qui y sont liés.

Dans le cadre d'un divorce, si les époux sont soumis au régime de la participation aux acquêts, il faudra procéder à la liquidation du régime. Chacun des époux conservera alors ses biens propres et aura droit à la moitié des acquêts réalisés par les deux conjoints.

Lorsque les époux sont propriétaires d'un bien immobilier, le régime de la participation aux acquêts prévoit que les différentes masses de biens (acquêts ou biens propres de chaque époux) qui ont contribué au financement du bien, participeront proportionnellement à la plus-value prise par le bien. Dans le cas où les époux ont financé leur acquisition par le biais d'un prêt hypothécaire, il faudra également tenir compte de l'amortissement effectué. Lorsqu'un des époux veut reprendre la part de l'autre, le calcul du montant qu'il devra lui verser pour devenir seul propriétaire pourra donc s'avérer extrêmement compliqué. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs lui-même déjà modifié plusieurs fois la manière de calculer la répartition de la valeur du bien entre les masses des époux, indispensable pour déterminer le montant dû par un des époux à l'autre en cas de reprise du bien.

Si les époux ne se mettent pas d'accord, il ne restera plus au juge que la possibilité d'ordonner la vente du bien. Pour éviter cette mesure extrême, il est à conseiller aux époux de prévoir, dans l'acte d'achat lui-même ou par convention séparée, la manière dont le bien a été financé par chaque époux et une éventuelle modification, voire suppression de la part à la plus-value prise par le bien.

Il est à relever qu'au cas où les époux auraient conclu un contrat de mariage en séparation de biens, il n'y a pas de liquidation du régime matrimonial. Il en est de même lorsque deux personnes du même sexe ont conclu un partenariat car elles seront légalement soumises au régime de la séparation de biens, sauf convention contraire. Il faudra alors uniquement convenir, en cas de copropriété du bien immobilier, quel est l'époux qui reprendra le bien. Si les époux ne peuvent pas se mettre d'accord et à défaut pour l'un d'eux de démontrer un intérêt prépondérant à garder le bien commun (par exemple s'il prouve qu'il a un lien très étroit avec l'objet en question), le juge ordonnera la vente du bien.

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

Administrateur de PPE: nomination et rôle

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



Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI *

Question de Romain L. à Genève: «Je viens d'acquérir un appartement dans une PPE. Nous souhaitons nommer un administrateur. Comment devons-nous procéder? Quel sera son rôle?»
L'administrateur d'une copropriété organisée sous la forme d'une propriété par étage (PPE) peut être un particulier ou une société. Il peut être l'un des propriétaires d'étages ou un tiers.

L'administrateur est nommé par l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette nomination n'est pas obligatoire selon la loi, mais elle est fortement recommandée. Chaque copropriétaire peut exiger qu'un administrateur soit nommé. En effet, chaque copropriétaire peut s'adresser au juge pour qu'il en nomme un, notamment si la gestion de la PPE est mise en péril par l'absence d'administrateur. Sous réserve d'une disposition réglementaire contraire, la nomination de l'administrateur par l'assemblée des propriétaires d'étages se fait par une décision prise à la majorité des propriétaires d'étages. Le règlement d'administration et d'utilisation élaboré par le Groupement des propriétaires d'appartement (GPA) de la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier) Genève prévoit qu'une telle décision doit être prise par plus de la moitié des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de millièmes. Il est donc important pour notre lecteur qu'il prenne connaissance du règlement de sa PPE pour définir le mode d'élection de l'administrateur.

L'administrateur aura pour mission la gestion interne de l'immeuble et la représentation de la communauté à l'égard des tiers. Il exécutera, notamment, tous les actes d'administration commune (exécution des travaux adoptés par l'assemblée des copropriétaires). Il répartira les charges et frais communs. Il aura également la mission de contrôler la bonne exécution des décisions prises par la copropriété et le respect des éventuels règlements régissant la PPE. Il devra en outre prendre les mesures urgentes pour empêcher ou réparer un dommage et réceptionnera les notifications adressées à la communauté des propriétaires d'étages. Il décidera encore de la tenue d'une assemblée des propriétaires d'étages, la loi prévoyant toutefois qu'une telle assemblée doit se tenir au minimum une fois par année (assemblée ordinaire).

La mission et la liberté d'action de l'administrateur sont définies par le contrat qu'il aura passé, par écrit ou oralement, avec la copropriété, mais aussi par le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages.

* Chambre genevoise immobilière (CGI),
www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

