



Vous croyez en la réincarnation des bâtiments ?

Analyse de notre
associée Domitille Pozzana





Le 5 juin 2025, le Sénat a adopté la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, déposée le 15 décembre 2023 par Romain Daubié, encouragé par la Chambre des Notaires et le Rapport Rebsamen du 2 octobre 2021.

Parmi les mesures adoptées, figure le permis de construire "réversible" ou à destinations successives.





La réversibilité d'un bâtiment, c'est la capacité programmée, dès la conception de l'ouvrage, à changer de destinations (bureaux, logements, activités...).

De la loi LCAP du 7 juillet 2016 à la loi Climat du 22 août 2021, ce sont des années d'expérimentations techniques, innovantes et juridiques qui se sont empilées.

L'étape la plus emblématique étant le "Permis à double état" issu de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de 2024 : un seul permis délivré pour deux destinations, la première dédiée aux JOP, la seconde, la destination définitive de la construction.





La réversibilité multiple.

Techniquement, les architectes s'y étaient déjà attelés (Black Swans à Strasbourg, 1ere opération réversible en France).

Mais juridiquement, tout reste à construire.

Le sujet a été exploré dès 2024 par Domitille Pozzana sous l'angle du droit de la construction et des assurances :

→ **Article**

"L'adaptation du droit à la réversibilité des bâtiments",
publié à la RDI en février 2024

→ **Formation**

"La réversibilité des bâtiments", donnée aux côtés de
Renaud BONNEL.





L'ouvrage réversible, constitue-t-il un ou plusieurs ouvrages ?

- Soit l'on considère que la réversibilité d'un bâtiment équivaut à plusieurs ouvrages successifs
- Soit l'on traite le bâtiment réversible comme un seul et même ouvrage.



Comment dater la réception de l'ouvrage ?

- La réception est unique. Mais n'est-ce pas contraire au principe de réversibilité que de dater la réception à la fin des travaux du bâtiment en sa première destination ?
Pourrait-on recourir à la réception par lot ?
- Comment soulever des réserves sur la destination future quand le bâtiment est réceptionnable en sa destination première ?





La destination de l'ouvrage au sens de 1792 CC, pourrait-elle être étirée au caractère réversible ?

- Ne serait-on pas plutôt sur une non-conformité contractuelle ?
- Quid du délai décennal si la transformation a lieu plus de 10 ans après la réception ?



Quid de la garantie décennale ?

- Si l'on estime que chaque changement de destination constitue un chantier différent, la seule question est celle de la superposition des délais décennaux.
- Si l'on estime que c'est un seul chantier, alors les assureurs vont-ils qualifier la réversibilité de technique non courante ?





Le socle de la réversibilité est désormais posé
et le chantier juridique est lancé.

Nous vous accompagnons dans la gestion
de vos risques.





www.deangelis-associés.fr