Tribune de Genève | Samedi-dimanche 3-4 septembre 2016

Architecture

Quand un promoteur russe veut redes siner la ligne d'horizon des métropoles

Passionnée de gratte-ciel, Vasily Klyukin propose de construire des tours aux formes architecturales très originales

Laurent Buschini

Sont-ils farfelus ou au contraire visionnaires, ces gratte-ciel dessinés par l'architecte et promoteur russe Vasily Klyukin? En tout cas, ils sortent des sentiers battus. Comme le rapporte le site *business-immo.com* et d'autres médias internationaux, l'homme d'affaires russe aimerait rompre avec les buildings qui se ressemblent tous quelle que soit la ville dans laquelle ils sont construits.

Vasily Klyukin propose de personnaliser ces tours. Dans un livre, *Designing Legends*, il présente 24 projets, visibles aussi sur son site internet *(www.vasilyklyukin.com)*. Qu'ils soient en forme de navette spatiale, de rose ou d'iceberg, les gratte-ciel présentés seraient à même de mettre en valeur la ville dans laquelle ils seraient implantés, assure-t-il.

Comment choisit-il les formes des tours? «Je choisis la forme des tours selon certains critères. Soit je cherche quelle forme irait bien avec un lieu ou une région donnée, soit j'observe quelque chose et j'essaie de voir quel air aurait un bâtiment de cette forme.»

Vasily Klyukin a imaginé des tours pour des villes précises. Comme Comet pour Monaco ou Top Sexy Tower pour New York. «Top Sexy Tower était plutôt une blague, reconnaît le promoteur russe. D'autres bâtiments auraient leur place dans des lieux déterminés. Par exemple, j'ai imaginé Tulip Palace pour une ville turque. Je verrais Iceberg Plaza dans une ville scandinave. Mais d'autres projets sont universels, comme les tours In Love.»

Asian Cobra Tower *(voir la Une)* est destinée à une ville asiatique ou du Moyen-Orient, où les serpents sont vus comme un symbole de sagesse. La tour abriterait des logements et des bureaux alors qu'un restaurant et un night-club occuperaient la tête de l'édifice.

Vasily Klyukin pourrait imaginer deux tours identiques dans deux villes différentes. «Les tours pourraient être comme des sœurs, imagine-t-il. Mais je préférerais construire des bâtiments uniques. Cela attirerait les touristes. Les exemples ne manquent pas. La Tour Eiffel à Paris, les réalisations d'Antonio Gaudi à Barcelone ou le Colisée à Rome ont apporté un revenu colossal dans chacune de ses villes. Tout ce qui est unique et digne d'intérêt fait l'objet d'une grande attention. Cela peut intéresser les investisseurs.»



Imaginée pour New York, la Top Sexy Tower et sa jambe langoureuse sortant de la façade pourraient un jour s'élever non loin de la One World Tower, qui culmine à 541 mètres. PHOTOS VASILY KLYUKIN DESIGNING LEGENDS

Pavillon surréaliste à Lucerne

Vasily Klyukin va d'ailleurs passer à la réalisation concrète de certains de ses projets. «Au début de l'année prochaine, je vais faire construire un pavillon surréaliste ayant une forme de lèvres dans le parc des sculptures de la ville de Lucerne.»

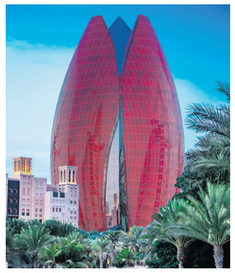
Quant aux tours, si aucune n'a encore dépassé le stade du projet, elles sont presque toutes techniquement réalisables. «La construction de certains de mes projets reviendrait assez cher, admet Vasily Klyukin. Mais la plupart d'entre eux ne dépassent pas les limites usuelles. Il n'y a que la façade et le vitrage qui sont plus chers, donc cela n'influence pas beaucoup le prix de la construction. Encore une fois, cet investissement en vaut la peine car la marge de profit d'un tel objet est plus élevée.»

En tout cas, les tours de Vasily Klyukin se démarqueraient assurément de l'environnement, fait de tours qui se ressemblent toutes. Une standardisation que le promoteur russe explique pour trois raisons principales: «Tout d'abord, leur belle situation dans une ville est souvent plus importante que l'aspect visuel de la tour. D'autre part, les structures cubiques donnent plus de surface utile. Enfin, les investisseurs ne veulent pas prendre des risques qu'ils ne peuvent pas calculer.»

Reste à savoir si l'une des villes pour lesquelles Vasily Klyukin a imaginé une tour aura l'envie de passer à la réalisation concrète du projet.



L'Iceberg Plaza a été prévue pour une ville scandinave. Ses façades refléteraient le paysage au fil du temps.



La Tulip Tower a été dessinée pour une ville turque.



Symbole de vitesse, la Concordia Tower semblerait prête à décoller au milieu des buildings.



L'In Love aurait une portée universelle.



Monaco serait une ville idéale pour accueillir une tour en forme de comète, symbole de la fortune dans la mythologie.



Une rose colorée en guise de coiffe d'un gratte-ciel.

PUBLICITÉ



Abonnez-vous
12 mois pour Fr. 192.–

Recevez **chaque samedi**, à votre domicile, votre quotidien et ses suppléments **GuideTV**, l'actu TV en un clin d'œil et **Tribune de Genève ImmoPlus**, le rendez-vous hebdomadaire de l'immobilier!

L'édition du samedi
+ GuideTV
+ ImmoPlus

Offre non cumulable, réservée aux particuliers non-abonnés résidant en Suisse. Accès au contenu numérique non inclus. TVA et frais de port inclus.

Profitez de cette offre exceptionnelle, abonnez-vous maintenant!

0842 850 150
Lu-ve 8 h - 12 h / 13 h 30 - 17 h

Tribune de Genève
L'actualité augmentée

Contrôle qualité

La chronique du notaire

L'usufruit pour protéger le conjoint survivant

Jacques Sauterre
Chambre des notaires de Genève



L'usufruit est une servitude qui confère à une personne déterminée le droit d'habiter un bien immobilier ou de le louer et d'en percevoir les revenus.

Cependant, l'usufruitier n'a pas le pouvoir de le vendre ou de l'hypothéquer.

L'usufruitier assume seul les frais courants d'entretien, les impôts, les intérêts hypothécaires et les autres charges périodiques afférents au bien immobilier. Si des travaux importants doivent être exécutés, ils seront assumés par le propriétaire grevé de l'usufruit, qui est le nu-propriétaire.

Cet usufruit peut être octroyé conventionnellement et être inscrit au Registre foncier. L'usufruit peut aussi être attribué par le biais de dispositions testamentaires. A cet effet, il faut distinguer deux situations. D'une part, en présence d'enfants communs: il est possible d'attribuer par testament l'usufruit sur l'intégralité de la succession, selon le Code civil suisse, même si cela entame la réserve des enfants communs, c'est-à-dire la part de la succession du défunt à laquelle ils ont droit. Outre cet usufruit, le testateur peut également disposer d'un quart de sa succession, en pleine propriété.

Ensuite, en présence d'enfant(s) non commun(s): la situation est plus délicate, car l'exception précitée face à des enfants communs n'est pas applicable. Il est toujours possible d'attribuer l'usufruit au conjoint survivant sur l'ensemble de la succession ou sur le logement familial, mais la valeur capitalisée de l'usufruit ne doit pas entamer la part réservataire des enfants non communs, à moins que ceux-ci donnent leur consentement. Dans cette hypothèse, il est judicieux de formaliser cet accord sous la forme d'un pacte successoral, qui doit être signé par le testateur et par les enfants non communs.

Si le défunt n'a pas pris de dispositions testamentaires, il reste la possibilité pour le conjoint survivant de demander l'attribution du logement familial, dans le cadre du partage successoral, en imputation sur sa part dans la succession. Si le logement familial représente une partie trop importante de la succession et que le conjoint survivant ne peut pas verser de soulte (c'est-à-dire un montant en espèce qui permet de compenser l'excédent de valeur du ou des biens qui lui sont attribués dans le cadre d'un partage successoral) aux autres héritiers pour compenser cette attribution, il est possible de lui accorder seulement l'usufruit ou un droit d'habitation. Le droit d'habitation est un «cousin» de l'usufruit, en ce sens que le titulaire peut habiter le logement, mais n'est pas autorisé à le louer.

www.notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ



Contrôle qualité