Architecture

Les dix gratte-ciel les plus réu ssis de l'année écoulée

Une tour coréenne remporte pour la première fois le classement d'Emporis. Autre nouveauté: un édifice africain figure dans le top 10

Laurent Buschini

Le bâtiment de grande hauteur le plus emblématique de 2018 a été construit à Séoul. C'est le verdict du jury international qui a décerné les récompenses du Prix Emporis des gratte-ciel. Les experts ont analysé des centaines de réalisations achevées en 2018. Ils ont fait leur choix sur la base de critères esthétiques et fonctionnels. Le spécialiste des données des bâtiments de grande hauteur, basé à Hambourg, en Allemagne, a couronné la tour Lotte World *(voir photo de couverture)*. Haute de 555 m, elle a été réalisée par le cabinet d'architecture Kohn Pedersen Fox Associates, en partenariat avec Baum Architects.

C'est la première fois qu'Emporis place une construction érigée en Corée du Sud au sommet du classement. Le spécialiste délivre pourtant son verdict, toujours très attendu, pour la 18e année consécutive. La société allemande récompense 10 réalisations achevées durant l'année écoulée.

Le building couronné accumule les superlatifs. C'est d'abord le bâtiment le plus élevé de Corée du Sud. Le jury a apprécié son design harmonieux. L'édifice allie des éléments modernes et des formes classiques issus de la tradition coréenne de la construction. La tour Lotte World accueille les ascenseurs les plus rapides du monde. Ils parcourent 600 m par minute. C'est aussi dans cet édifice que se trouve la plus haute plateforme d'observation dont le plancher est en verre. Enfin, la tour abrite la piscine intérieure la plus élevée du monde. Le bassin est situé au 85e étage du bâtiment, qui en compte 123.

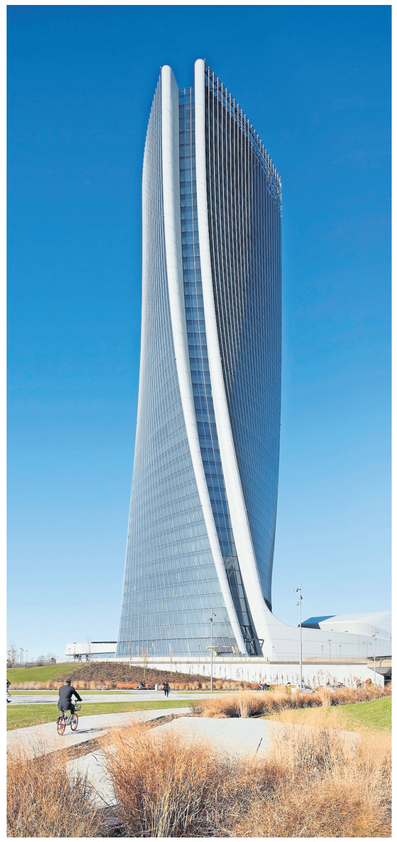
Si l'Asie est à l'honneur dans ce classement, ce qui, somme toute, est statistiquement normal puisque c'est sur ce continent que quatre tours sur cinq se construisent, l'Europe et les États-Unis ont tout de même trouvé une place sur le podium. La tour Generali, à Milan, réalisée par le bureau de la regrettée Zaha Hadid, a pris la deuxième place. Le jury a particulièrement apprécié les standards énergétiques de grande qualité de cet édifice, qui a reçu le LEED de platine, plus haute certification de US Green Building Council.

Quant aux États-Unis, ils décrochent la 3e place grâce à 150 North Riverside, tour de 229 m bâtie à Chicago par Goettsch Partners. Le bâtiment a une emprise très réduite au sol en raison de la limitation de la surface disponible. Par contre, il croît en s'élevant, les étages supérieurs étant les plus étendus. La grande ville du Midwest des États-Unis est d'ailleurs la seule qui apparaît deux fois dans le classement puisque River Point, édifice de 223 m de hauteur, réalisé par Pickard Chilton Architects, prend la 7e place.

Au niveau des cabinets d'architecture, le spécialiste des édifices de grande hauteur Kohn Pedersen Fox Associates, lauréat de l'édition 2018 avec la tour Lotte World, place aussi un autre bâtiment dans le top 10: Ping An International Finance Center, à Shenzhen, en Chine, qui prend la 8e place.

Pour la première fois de son histoire, le classement d'Emporis récompense une tour construite sur le continent africain. La tour Britam, bâtie à Nairobi, haute de 200 m, et conçue par le cabinet d'architecture GAPP Architects Western Cape, en collaboration avec Triad Architects, occupe la 10e place. C'est à ce jour la plus haute tour d'Afrique de l'Est.

Aucun édifice primé ne dépasse la barre des 600 m. Avec ses 599 m, le bâtiment le plus élevé du top 10, Ping An International Finance Center, à Shenzhen, en Chine, manque la marque pour un petit mètre.



2e place: Tour Generali, Milan (Italie). 177 m. Architecte: Zaha Hadid Architects. L'édifice abrite les bureaux de l'assureur italien Generali. Le bâtiment est certifié LEED platine. La tour est surnommée «Lo storto» (le tordu). HUFTON + CROW



3e place: 150 North Riverside, Chicago (États-Unis). 229 m. Architecte: Goettsch Partners. Surnommé «The Tuning Fork» (la fourchette vibrante). L'édifice possède un système de toit «verts». TOM ROSSITER



7e place: River Point, Chicago (États-Unis). 223 m. Architectes: Pickard Chilton Architects. Bâtiment certifié LEED or. La surface vitrée convexe permet à la lumière naturelle d'éclairer l'intérieur. TOM ROSSITER



4e place: Raffles City Hangzhou, Hangzhou (Chine). 258 m. Architecte: UNStudio. Les deux tours sont reliées par un podium de six étages et par une place végétalisée. HUFTON + CROW



8e place: Ping An International Finance Center, Shenzhen (Chine). 599 m. Architectes: Kohn Pedersen Fox Associates, China Construction Design International. TIM GRIFFITH



5e place: The Ellipse, Jersey City (États-Unis). 136 m. Architecte: Arquitectonica, Haines Lundberg Waehler. La rivière Hudson est représentée en façade par des fenêtres plus foncées. ROYCE DOUGLAS



9e place: Tour Arena, Londres (Grande-Bretagne). 149 m. Architectes: Owings Merrill LLP. EREZ GITAI



6e place: Azrieli Sharona, Tel-Aviv (Israël). 238 m. Architectes: David Azrieli Group; Moshe Zur Architects and Town Planners Ltd. C'est le bâtiment le plus élevé de l'État hébreu. EREZ GITAI



10e place: Tour Britam, Nairobi (Kenya). 200 m. Architectes: GAPP Architects Western Cape, Triad Architects. SAMUEL NDEGWA

La chronique du notaire

Droits à bâtir: évitez les mauvaises surprises



Loïc Sauvin
Chambre des notaires de Genève

Vous pensez avoir déniché un terrain. Mais pourrez-vous y faire construire la maison de vos rêves? En cherchant à répondre à cette question, vous allez certainement être confronté à la notion de droits à bâtir.

Les droits à bâtir, notion issue des domaines de la construction et de l'aménagement du territoire, renseignent le propriétaire sur la taille du bâtiment qu'il est en droit d'édifier sur sa parcelle. Ils sont avant tout régis par la loi et par les différents plans d'aménagement cantonaux visant à une utilisation parcimonieuse du sol.

Une parcelle dite constructible possède des droits à bâtir dont le nombre dépend de sa surface, de la zone dans laquelle elle se situe et du type de construction envisagé par son propriétaire. En zone villa (zone 5) par exemple, la Loi genevoise sur les constructions et les installations diverses (LCI) prévoit que la surface de la construction (on parle de surface brute de plancher) ne doit pas dépasser 25% de la surface de la parcelle, voire 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique. Par exemple, sous réserve de certaines restrictions, une parcelle de 1000 m², sise en zone 5, permet à son propriétaire de construire une villa individuelle atteignant, au maximum, 300 m² de surface brute de plancher. Cette même Loi prévoit également, toujours en zone villa, que le Département compétent peut, sous certaines conditions, autoriser un projet de construction en ordre contigu (villas mitoyennes) ou sous forme d'habitat groupé (une construction comportant plusieurs logements) avec des surfaces de plancher allant de 40% jusqu'à 48% de la surface de la parcelle.

Une des caractéristiques des droits à bâtir réside dans le fait qu'ils peuvent assez facilement être cédés, entre propriétaires privés, par le biais de conventions. Ainsi, il arrive parfois qu'un propriétaire qui n'a, par exemple, pas fait usage de la totalité des droits à bâtir afférents à sa parcelle, en cède une partie à son voisin, le cas échéant, contre le versement d'une somme d'argent. Afin d'assurer une certaine publicité à ces cessions, ce type de convention fait généralement (mais pas systématiquement) l'objet d'une inscription au Registre foncier. Compte tenu du caractère cessible des droits à bâtir, et pour éviter toute mauvaise surprise, l'acheteur prudent s'assurera, auprès du vendeur, que ce dernier n'a pas, par le passé, cédé lesdits droits à un tiers. L'acheteur veillera d'ailleurs à ce que cette garantie lui soit expressément donnée par le vendeur dans le contrat de vente.

Dans la mesure où les droits à bâtir influent sur l'étendue de la construction qui pourra être envisagée sur le terrain convoité, ils jouent un rôle important dans le cadre de votre projet d'achat et méritent, à ce titre, un examen attentif.

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

Peut-on ajouter un colocataire sur le bail?

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



François Zutter
Avocat,
Asloca Genève

Question de Solange G., à Genève: «J'habite dans l'appartement de mes parents, avec ma mère et mon fils de 15 mois. Ma mère a écrit à la régie pour lui demander de me mettre sur le bail. Cette dernière a refusé en indiquant qu'on ne mettait pas les enfants sur le bail. Pourtant, je suis majeur et solvable. En a-t-elle le droit?»

Le contrat de bail est un contrat conclu entre deux parties. Il est immuable, sauf accord entre celles-ci. Le bailleur n'a donc pas d'obligation de modifier le contrat, pas plus qu'il n'est obligé de motiver son refus.

Cela étant, la mère de notre lectrice a le droit d'habiter avec qui elle veut, cela relevant de la vie privée du locataire.

La loi prévoit toutefois quelques exceptions pour qu'une modification unilatérale du contrat puisse être imposée à l'autre partie. Ainsi, le bailleur peut imposer une augmentation du loyer en respectant les formes et délais prescrits par la loi, étant rappelé que le locataire peut la contester.

De son côté, le locataire peut imposer au bailleur un colocataire, mais seulement dans des cas limités; à savoir son conjoint dans les six mois dès la conclusion du bail ou, dans le cas d'un mariage subséquent, dans un délai de six mois dès le mariage. Ces règles s'appliquent également aux partenaires enregistrés, à savoir un couple de personnes de même sexe.

À l'inverse, des colocataires ne peuvent pas imposer à un bailleur que le contrat ne se continue qu'avec l'un d'entre eux: cette modification est soumise au bon vouloir du propriétaire. Il peut notamment refuser si le locataire restant n'a pas un revenu suffisant pour payer l'intégralité du loyer. Dans ce cas, il sera utile de présenter au bailleur un nouveau colocataire solvable ou un garant pour l'inciter à laisser partir l'ancien.

Exception à la soumission au bon vouloir du propriétaire, le divorce des locataires mariés ou la dissolution de leur partenariat enregistré. Dans ces deux cas, la loi prévoit que le juge peut attribuer à l'un des anciens colocataires les droits et obligations qui résultent du contrat de bail portant sur le logement commun. Le bailleur ne peut pas refuser la modification du contrat, même s'il estime que le locataire restant n'est pas solvable. Mais le locataire libéré répond solidairement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi, mais pendant deux ans au plus. Il ne faut pas oublier de le demander au juge, celui-ci ne s'occupant pas d'office du logement de la famille. Cela ne concerne par ailleurs que le divorce définitif et non pas l'attribution provisoire de la jouissance du logement dans le cadre de mesures protectrices de l'union conjugale.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

