

Société

Quand le sort du patrimoine bâti agite les cœurs et les esprits

Destruction, rénovation ou reconstruction, les monuments architecturaux suscitent émotions et passions. Analyse du phénomène

Fabrice Breithaupt

Lundi 15 avril 2019. La France et le monde entier assistent, impuissants et sidérés, à l'incendie de la cathédrale Notre-Dame de Paris. Le feu, dont l'origine exacte n'est pas encore connue à ce jour, détruit la toiture et la flèche de l'imposant et célèbre édifice religieux.

La catastrophe, dont les images impressionnantes sont relayées par les différents médias, suscite une vive émotion. Le jour du drame, certains sont en larmes. Le lendemain, d'autres déposent des fleurs ou allument des bougies près du site. On pourrait croire qu'il s'agit du décès d'une importante personnalité internationale, alors qu'il s'agit d'un bâtiment historique.

«Émotion patrimoniale»

Comment expliquer pareille émotion, que certains qualifient d'«émotion patrimoniale»? Laquelle, dans le cas de Notre-Dame de Paris, est apparemment proche de celle d'un deuil. Et qui n'est pas sans rappeler celle provoquée par l'incendie du mythique théâtre La Fenice de Venise en Italie en 1996, ou (toutes proportions gardées) l'embarquement du pont de la Chapelle à Lucerne en Suisse (plus ancien pont d'Europe sur pilotis) en août 1993 (lire aussi l'encadré en page suivante).

Florence Graezer Bideau, anthropologue et spécialiste du patrimoine à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), rappelle que, même si d'autres catastrophes sont plus graves, Notre-Dame n'est pas une simple cathédrale: «Hormis le fait que c'est un symbole religieux unificateur pour la chrétienté, c'est aussi un symbole politique puissant pour la France: des baptêmes, mariages, couronnements et funérailles de rois et de personnalités importantes y ont été

célébrés. En outre, au Moyen Âge, il avait été décidé de situer le point zéro des routes qui traversaient le royaume de France à l'entrée de l'édifice. En ce sens, c'est un lieu qui relie les Français à leur passé, à leur histoire.»

Frédéric Elsig, professeur d'histoire de l'art médiéval à l'Université de Genève (UNIGE), y voit même «un symbole de la culture occidentale», car ce joyau de l'architecture et de l'art gothiques, rappelle-t-il, a été en son temps «un des grands modèles de l'architecture religieuse, qui a rayonné en Europe depuis la région de l'Île-de-France». «La cathédrale a été bâtie sur près de deux cents ans par une multitude d'artisans qui ont ensuite participé à la construction d'autres édifices religieux ailleurs sur le Vieux-Continent, exportant et parta-



Florence Graezer Bideau
Anthropologue, EPFL



Frédéric Elsig
Professeur d'histoire de l'art médiéval, UNIGE



Leïla El-Wakil
Architecte et historienne de l'architecture

geant ainsi leur savoir-faire», ajoute Florence Graezer Bideau. «Un tel monument est le témoin de ce que les hommes sont capables de réaliser», abonde Leïla El-Wakil, architecte et historienne de l'architecture à Genève. «Et puis, Notre-Dame est à Paris, et Paris, ce n'est pas n'importe quelle ville, c'est la Ville Lumière, une grande ville touristique (ndlr: Notre-Dame est le monument historique le plus visité d'Europe, avec 12 millions de visiteurs en 2017)».

«Héritage commun de l'humanité»

Si cette émotion peut surprendre, son caractère mondial interpelle aussi. À l'issue de l'incendie, divers témoignages de sympathie ont afflué de toute la planète. Tout comme les dons destinés à la reconstruction (dont le montant total



La cathédrale Notre-Dame de Paris est en flammes. Parisiens, Français et touristes étrangers assistent, impuissants et sidérés, à la catastrophe. Les images font le tour du monde et suscitent une émotion planétaire. KEYSTONE

«Que Notre-Dame serve à maintenir éveillée la conscience patrimoniale»

● Le drame de la cathédrale Notre-Dame de Paris doit aujourd'hui avoir un rôle symbolique mais capital: celui de signal d'alarme sur l'importance de la conservation du patrimoine, les moyens financiers pour l'entretien de tels sites faisant souvent cruellement défaut. C'est l'avis et le souhait de Frédéric Elsig, professeur d'histoire de

l'art médiéval à l'Université de Genève (UNIGE). Le spécialiste appelle à ce que l'émotion patrimoniale vécue au moment du drame se transforme maintenant en conscience patrimoniale: «Après l'incendie, près d'un milliard d'euros de promesses de dons a été enregistré en une seule journée, alors que les années

précédentes, les appels aux dons pour la restauration de cette cathédrale ont rencontré bien moins de succès. L'émotion semble plus bankable que la conscience... Il faut donc que ce drame serve à maintenir éveillée la conscience patrimoniale et qu'il rappelle que d'autres monuments en péril ont, eux aussi, besoin de fonds pour être

De la destruction à la renaissance

Après des destructions majeures, des bâtiments historiques (d'importance diverse) ont été reconstruits. Voici une liste non exhaustive.

Cathédrale Notre-Dame de Reims Tout au long de la Première Guerre mondiale, l'édifice religieux, siège du sacre des rois de France, est régulièrement bombardé par l'armée allemande. La reconstruction débute dès 1919. En 1991, l'Unesco inscrit la cathédrale au Patrimoine mondial de l'humanité.

Église Notre-Dame de Dresde En février 1945, la plus grande église protestante d'Allemagne et chef-d'œuvre de l'architecture baroque est écrasée par les bombardements alliés. La reconstruction à l'identique durera de 1994 à 2005.

Vieille-Ville de Varsovie La capitale polonaise est en grande partie ravagée pendant la Seconde Guerre mondiale par les troupes allemandes. Il faut dix ans pour faire resurgir le centre historique. Il est inscrit au Patrimoine mondial de l'humanité en 1979.

Grand Théâtre de Genève Le 1^{er} mai 1951, l'édifice, l'un des plus importants théâtres lyriques de Suisse, est dévasté par un incendie. Après onze ans de travaux, le bâtiment rouvre ses portes au public en décembre 1962.

Théâtre La Fenice de Venise Construite sur les ruines d'un théâtre détruit par le feu, la mythique Fenice subit un premier incendie en 1836, puis un second en janvier 1996. A chaque fois, elle sera reconstruite à l'identique.

Pont de la Chapelle, à Lucerne En août 1993, un incendie détruit plus des deux tiers du plus ancien pont sur pilotis d'Europe et l'un des plus importants sites touristiques en Suisse. L'ouvrage est reconstruit à l'identique, avant d'être inauguré en avril 1994.

Pont de Mostar Il est détruit par les Croates en 1993 pendant la guerre de Bosnie-Herzégovine. Il a été reconstruit dès 2001. Le pont, inauguré en 2004, et son environnement, considéré comme «un exemple remarquable d'occupation urbaine multiculturelle», ont été classés par l'Unesco en 2005. **F.B. avec ATS**

atteint le milliard d'euros, suscitant une polémique outre-Jura).

Leïla El-Wakil relève la «force de l'image»: «Les médias et les réseaux sociaux ont joué un rôle de caisse de résonance en diffusant rapidement et à large échelle les photos et les vidéos de la catastrophe.»

Frédéric Elsig souligne, bien avant celle des différents médias modernes, l'influence de la littérature et de la peinture du XIX^e siècle sur les esprits et les cœurs: «Ce sont des romans comme «Notre-Dame de Paris» de Victor Hugo et ses adaptations cinématographiques, mais aussi des tableaux comme ceux d'Albert Marquet et de Maurice Utrillo qui ont rendu célèbre mondialement la cathédrale Notre-Dame de Paris, faisant d'elle un symbole de la France vue de l'extérieur, et qui ont aussi contribué à conférer à la capitale française son caractère de ville romantique.»

Florence Graezer Bideau y voit surtout la conséquence de l'inscription de la cathédrale Notre-Dame de Paris au Patrimoine mondial de l'Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), basée dans la capitale française: «Comme son étymologie l'indique, le patrimoine est un bien qu'on donne en héritage à ses descendants. La cathédrale Notre-Dame de Paris fait donc partie désormais de l'héritage commun de l'humanité. Cette inscription n'est pas que théorique, elle favorise aussi une identification à l'objet patrimonial. Pas étonnant dès lors que tout le monde ou presque se sente touché et concerné par la catastrophe.»

La scientifique rappelle d'ailleurs que le dynamitage, en 2001 par les talibans islamistes, des statues de Bouddha à Bâmiyân, en Afghanistan, elles aussi classées par l'Unesco, avait également ému la communauté internationale.

Objet d'identité

Globalement, cette «émotion patrimoniale» ne jaillit pas seulement lors de catastrophes. Elle surgit aussi lorsqu'il s'agit de restauration, de rénovation, d'aménagement ou de reconstruction de monuments. Et se manifeste alors souvent sous la forme de polémiques.

Par exemple, peu de temps après l'incendie de la cathédrale Notre-Dame de Paris, les projets de restauration de la toiture et de la flèche effondrées ont déjà suscité la controverse entre, d'un côté,

les puristes qui veulent une reconstruction à l'identique, tant en matière de matériaux que de techniques à utiliser, et, de l'autre, les modernistes qui rivalisent d'idées contemporaines, voire audacieuses. En 2016, en Suisse, les électeurs genevois avaient refusé, lors d'un référendum, le projet de rénovation du Musée d'art et d'histoire (MAH), mettant un terme (provisoire?) à plusieurs années de polémiques: les critiques portant sur le style architectural et le coût financier du projet. En 2008, en France, l'installation des œuvres de l'artiste étasunien Jeff Koons dans les salles et les jardins du château de Versailles avait aussi provoqué des querelles: pour certains, le style pop art et kitsch de ses œuvres tranchant par trop avec le classicisme de la résidence du roi Louis XIV. Dans les années 2000, en Allemagne cette fois, la reconstruction du château de Berlin (l'ancien palais des rois de Prusse avait été bombardé par les Alliés pendant la Seconde Guerre mondiale, puis ses ruines avaient été rasées par les autorités communistes de l'ex-RDA) avait également fait l'objet de débats parfois virulents. Et la liste n'est de loin pas exhaustive.

C'est que le patrimoine est un sujet sensible. Il est devenu l'affaire de tous, ou presque. Un monument doit-il subir une restauration, une transformation, une rénovation ou une reconstruction? Aux discussions d'experts s'ajoutent alors les avis de Monsieur et Madame Tout-le-monde. Et des polémiques enflammées peuvent alors éclater. Pourquoi un intérêt si vif et cette sensibilité à fleur de peau? Parce que le patrimoine est aussi devenu pour les individus, les groupes et les territoires un marqueur d'identité; identité personnelle et collective, régionale et nationale, culturelle, voire ethnique. L'ethnologue et anthropologue français Daniel Fabre évoque ainsi un glissement de l'avoir à l'être: «le patrimoine, c'est à nous» devenant «le patrimoine, c'est nous». Toucher au patrimoine, c'est donc toucher à l'individu, au peuple et à leur environnement. Le succès des Journées européennes du patrimoine, en Suisse notamment, et celui des émissions de télévision (comme «Le monument préféré des Français» sur France 2 ou «Des racines et des ailes» sur France 3) attestent de ce fort intérêt pour le patrimoine, en particulier pour la valeur identitaire qu'on lui attribue et qu'il représente.

«Une valeur refuge»

«À l'heure où les changements s'accélèrent de plus en plus dans le monde, le patrimoine est devenu une valeur refuge pour les gens», estime Leïla El-Wakil.

Dans une époque de dématérialisation, la matérialité du patrimoine, notamment des bâtiments historiques, a aussi un côté rassurant, ajoute Frédéric Elsig: «On aura toujours besoin du tangible. On ne peut pas se satisfaire que du numérique. D'ailleurs, on l'a bien vu au MAH à Genève: lorsqu'on a organisé des visites de l'atelier de restauration, le public s'est montré extrêmement friand de découvrir comment cela se fait matériellement, techniquement.» Leïla El-Wakil poursuit: «Malgré les visites virtuelles des musées sur l'internet, les gens continuent de se rendre physiquement dans ces institutions, parce qu'ils apprécient de voir les œuvres originales en vrai.» Florence Graezer Bideau complète: «On ressent le besoin de conserver des traces physiques du passé, de l'histoire. Les monuments servent aussi à cela. Ils ont également un autre rôle: ce sont des lieux de rassemblement religieux, culturels, touristiques ou patriotiques. Et justement, la mémoire collective a besoin de lieux qui permettent la transmission et l'identification des individus et des peuples à leur passé, à leur histoire. Ainsi, ces lieux agissent un peu comme des remèdes à la maladie du tout virtuel.»

Tribune de Genève

Supplément de la Tribune de Genève
Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Frédéric Julliard
Direction 11, rue des Rois, 1204 Genève
Rédaction Fabrice Breithaupt, tél. 022 322 38 27, fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel immo@tdg.ch
annonces immobilières
Yannick Meylan, tél. 021 349 47 81, yannick.meylan@tamedia.ch
Marché immobilier
Dirch Schütz, tél. 021 349 50 65
Impression CIL SA, Bussigny
Indications des participations importantes selon l'article 322 CPS
Actua Immobilier SA, CIL Centre d'impression Lausanne SA, Homegate AG, ImmoStreet.ch SA.

La chronique du notaire

La restitution d'un bien immobilier donné



Jacques Sautter
Chambre des notaires de Genève

Le droit suisse met à disposition du donateur plusieurs moyens pour récupérer un bien immobilier donné. Il permet notamment au donateur de révoquer (annuler) la donation pour différents motifs, tels que la commission, par le donataire, d'une infraction grave contre le donateur ou lorsque le donateur n'exécute pas, de manière fautive, les charges (obligations), qui lui ont été imposées par le donateur dans le cadre de la donation. Les motifs de révocation sont énumérés par la loi. Il n'est, dès lors, pas nécessaire de les prévoir dans le contrat de donation pour pouvoir les invoquer.

Une donation peut également être assortie d'une condition résolutoire. Si elle se réalise, elle donne lieu à la restitution, par le donataire, du bien donné (par exemple, le donateur donne un bien im-

mobilier à condition que le donataire réussisse ses examens de médecine, dans un certain délai). Dans ce cas, si le donataire ne remplit pas la condition, il devra rétrocéder gratuitement le bien donné au donateur, à la première réquisition de ce dernier.

Il faut également de relever le cas spécial du droit de retour en cas de prédécès du donataire, qui permet au donateur de requérir auprès du Registre foncier la restitution du bien immobilier donné dès le décès du donataire. Il est spécial par rapport aux autres droits, surtout en raison du fait qu'il s'agit du cas unique dans lequel il est possible d'annoter le droit de retour au Registre foncier et de le rendre ainsi opposable à tout tiers. En effet, si le donateur omet de l'annoter au Registre foncier, un tiers de bonne foi, qui ignore l'existence du droit de retour et acquiert le bien donné au donataire, en devient propriétaire, sans que le donateur puisse lui opposer le droit de retour, prévu à la base avec le donataire. L'annotation au Registre foncier permet, en conséquence, d'éviter ce genre de situation, en

rendant le droit de retour opposable à tout tiers acquéreur (également aux héritiers), lequel ne pourra en aucun cas invoquer son ignorance.

Tant la condition résolutoire que le droit de retour n'existent pas d'office et devront être prévu par les parties. Dans la mesure où ils portent sur un bien immobilier, ils devront obligatoirement être prévus dans un acte revêtant la forme authentique ou, en d'autres termes, être rédigés par un notaire. Ils seront, de ce fait, le plus souvent inclus dans le contrat de donation lui-même, même s'il est théoriquement possible de le prévoir dans un acte postérieur au contrat. En pratique, la tâche d'informer les parties sur l'existence et les conditions de tels droits, ou de droits semblables, revient donc au notaire.

Enfin, vu la complexité actuelle du système fiscal genevois, il est toujours judicieux de consulter un spécialiste avant de conclure une donation immobilière, nonobstant son contenu.

https://notaires-geneve.ch/

PUBLICITÉ

Efficace. Depuis 150 ans.

1869/2019/150 ans GRANGE & CIE

grange.ch

C'est votre droit

Acomptes de chauffage sous-estimés

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

François Zutter
Avocat, Asloca Genève



Question de Martin D., à Genève: «Je rebondis sur la question de votre lecteur publié dans l'édition du 20 avril de ce supplément. C'est le premier décompte que je reçois pour cet appartement: le propriétaire avait fixé des acomptes de 3360 francs par année et la régie m'a envoyé un solde supplémentaire de 3237 francs. Que puis-je faire?»

Une fois que le locataire aura pu vérifier si les frais mis à sa charge sont corrects par

rapport à ce qui est prévu par le contrat selon la méthode expliquée dans notre rubrique du 20 avril, la question se posera de savoir si le propriétaire n'est pas fautif en ayant sous-estimé les acomptes.

Par exemple, en matière de contrat d'entreprise, lorsqu'on demande à un ébéniste de fabriquer une table, il fera un devis. Si la facture finale dépasse de 10 ou de 20% le devis, on peut refuser de payer le montant supplémentaire.

Mais le Tribunal fédéral (TF) vient de débouter des locataires zurichois qui avaient contesté un décompte de frais accessoires dépassant très largement les acomptes versés. Ils avaient obtenu gain de cause devant le Tribunal de district, mais le Tribunal cantonal zurichois et le TF, eux, ont jugé qu'ils devaient payer entièrement les soldes réclamés. Le TF a ainsi écarté une application analogique des règles sur les devis. Il a estimé que les bailleurs n'avaient aucune obligation de transparence lors des négociations précontractuelles pour fixer le loyer et les acomptes de frais accessoires.

Cette conception est douteuse, car la loi prévoit que des frais accessoires ne peuvent

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

LE TAUX OPTIMAL

Acquisition | Construction | Rénovation

Prêt hypothécaire: une décision réfléchie

S'engager dans un projet immobilier est un parcours complexe. Il exige une attention constante et un partenaire connaissant et expérimenté.

Un partenaire qui enrichit votre réflexion et s'engage à vos côtés.

Les conseillers experts de la Banque Cantonale de Genève sont à votre disposition pour vous accompagner vers la décision optimale d'évaluation et de financement.

BCGE votre architecte financier

BCGE.ch 058 211 21 00