

**Zeitschrift:** Zeitschrift für schweizerische Archäologie und Kunstgeschichte =  
Revue suisse d'art et d'archéologie = Rivista svizzera d'arte e  
d'archeologia = Journal of Swiss archeology and art history

**Herausgeber:** Schweizerisches Nationalmuseum

**Band:** 50 (1993)

**Heft:** 1: La maison de campagne patricienne

**Artikel:** Le domaine est mort - vive le morceau! : Brève réflexion sur le  
morcellement des domaines (XIXe-XXe siècles)

**Autor:** El-Wakil, Leïla

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-169276>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Le domaine est mort. Vive le morceau! Brève réflexion sur le morcellement des domaines (XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles)

par LEÏLA EL-WAKIL

L'observation du territoire et de ses modifications est un objet d'étude passionnant. Mais dans certains cas la vision des fractures et des cicatrices, le constat attristé de lambeaux, la découverte d'une ancienne maison de maître enserrée dans un étai de constructions neuves suscite inévitablement cette question: que reste-t-il de nos domaines? N'étaient-ils en fin de compte que du terrain à bâtir?

La survie d'anciens domaines tient un peu du miracle, si nombreux sont les facteurs dont elle dépend: le hasard des successions, la situation géographique, les effets de la spéculation, la gestion du conflit entre propriété privée et intérêt public, les circonstances politiques et l'iconoclasme.

## *Le domaine au fil des générations*

La prise de possession d'un domaine par une collectivité, que ce soit à la faveur d'un legs ou d'un achat, a été, à condition que la volonté existe, un moyen simple pour geler une situation territoriale et conserver une propriété. De là l'origine de nombreux grands parcs publics.

La transmission intacte du domaine dans une famille, au fil des générations, dépend quant à elle étroitement de la manière dont s'est réglé le problème des successions. Aux facteurs aléatoires, comme le nombre et le sexe des héritiers ou les revers de fortune, se combinent les dispositions légales adoptées par les propriétaires.

Dans bien des cas par ailleurs, la préservation de l'intégrité du domaine ne résulte pas tant des moyens financiers de la famille possédante que de sa conscience de détenir un patrimoine significatif qu'il est important de transmettre aux générations futures. Tel est le cas, dans le canton de Genève, du Château des Bois à Satigny, ancienne seigneurie de Turretin, dont la maison de maître remonte au début du XVII<sup>e</sup> siècle et qui compte aujourd'hui encore quelques cent onze hectares en bois, vignes et terres agricoles.<sup>1</sup> Fiers de leur lignage les actuels propriétaires cultivent dans l'immense demeure la mémoire des ancêtres, comme autrefois les Anciens celle des dieux Lares.

C'est généralement lorsque Hyménée s'est montrée trop féconde que commencent à planer les menaces de morcellement. Moindre mal si le pater familias possède de quoi rétribuer équitablement chacun de ses enfants. Moindre mal aussi lorsque les cohéritiers, ceci est valable pour les héritiers successifs du reste, s'accommodent de vivre sur le même domaine, en faisant par exemple construire de nou-

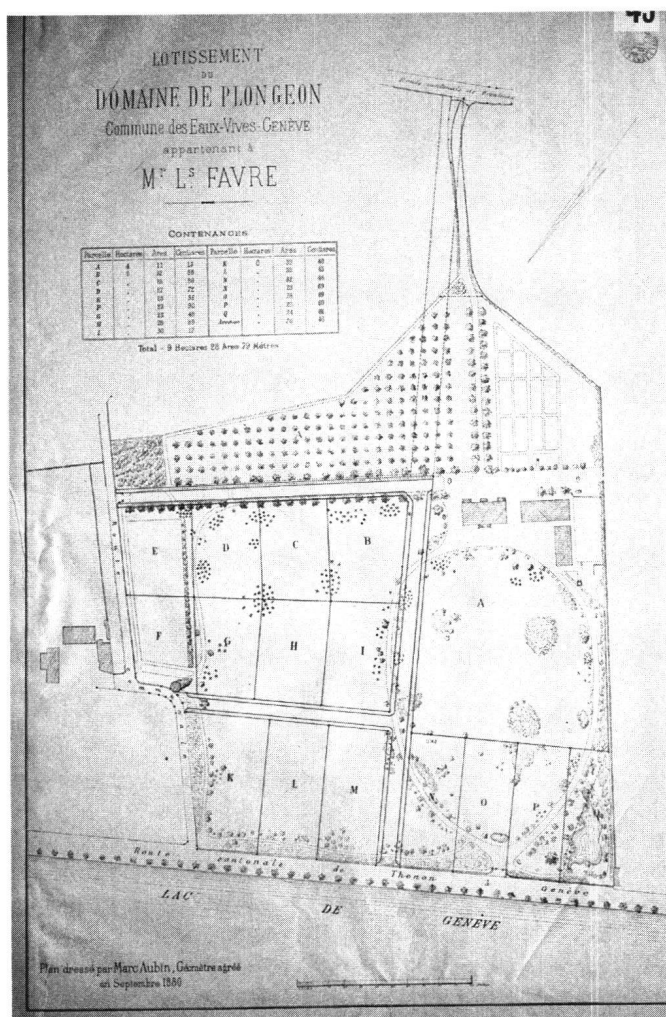


Fig.1 Lotissement du domaine de Plongeon à Genève. Plan du projet de division, 1880. Genève, Archives d'Etat, B 14/45.

velles maisons. Nombreux sont les exemples de propriétés comportant maison-mère et satellites. Près de Genève, au Vengeron, Michel Jean-Louis Saladin fit bâtir en 1822 pour l'aîné de ses quatre enfants une charmante maison néo-classique sur une parcelle du domaine.<sup>2</sup> Pareillement sur le domaine de La Grande Rochette à Neuchâtel s'élevèrent au début du XIX<sup>e</sup> siècle trois maisons pour chacun des descendants.

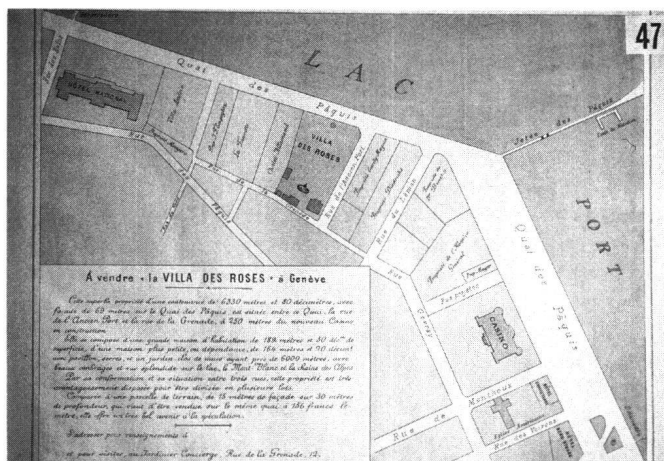


Fig.2 Annonce de vente de la Villa des Roses à Genève, vers 1880. Genève, Archives d'Etat, B 14/47.

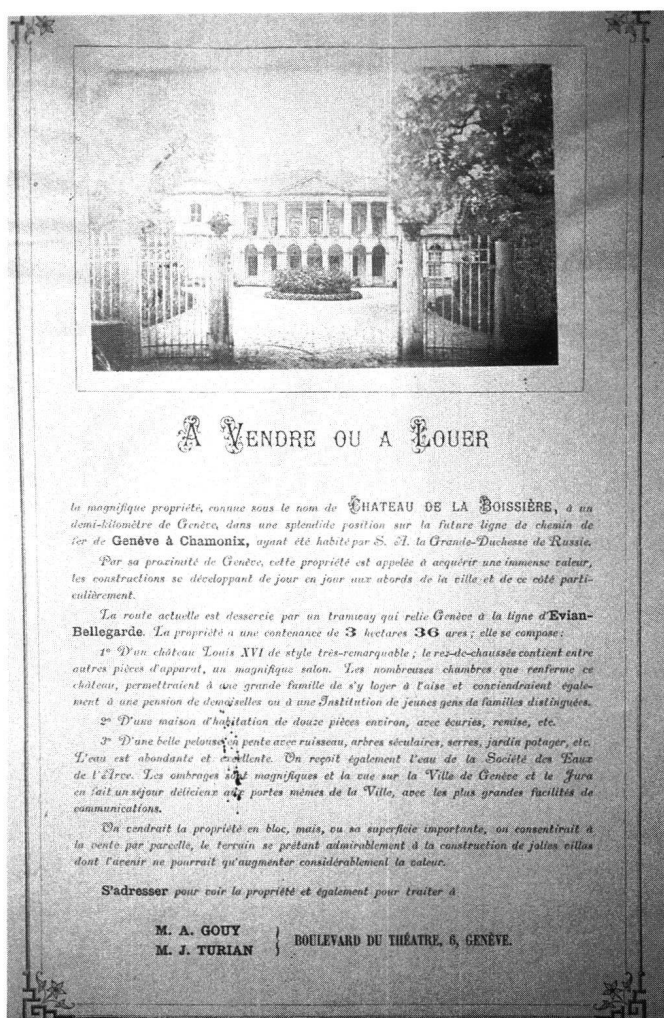


Fig.3 Annonce de vente de la propriété de la Boissière, vers 1880, Genève, Bibliothèque publique et universitaire, Estampes et Cartes.

La pratique du droit civil relative aux successions et à la transmission de la propriété immobilière sous l'Ancien Régime n'a pas encore fait l'objet d'études systématiques.<sup>3</sup> A Genève il semble pourtant qu'on applique le plus souvent la règle du légataire universel.<sup>4</sup> Le fidéicommiss<sup>5</sup> est plus rarement pratiqué, si l'on en croit l'*Etat civil de Genève*, publié par François André Naville durant l'époque révolutionnaire. L'auteur y dénonce l'injustice que représentent à ses yeux de telles dispositions qui lèsent les autres héritiers et sont source d'innombrables litiges au sein de la famille:

«C'est surtout, dans la multiplication des procès, que les substitutions, les majorats & le droit d'aînesse excessif, qui n'en est qu'une atténuation, font sentir leur dangereuse influence.»<sup>6</sup>

Les cantons romands vont les uns après les autres au début du XIX<sup>e</sup> siècle adopter le Code civil français. Les dispositions mises en place pour empêcher la reconstitution des grandes familles précipitent inévitablement le morcellement des domaines, là où s'exerçait auparavant le majorat.

La pratique découlant de l'ancien droit féodal du fidéicommiss gardera dès lors parmi les propriétaires de domaines d'ardents défenseurs. Certains iront même jusqu'à réclamer sa restauration. Ainsi la revue du Heimatschutz<sup>7</sup> se fait-elle l'écho du programme du Dr Carvalho, propriétaire du château de Villandry et fondateur à la fin des années 1920 de l'association de défense des propriétaires de châteaux en France, *La Demeure historique*; il fait figurer cet usage en tête de liste des mesures<sup>8</sup> permettant de sauvegarder un domaine dans son entité:

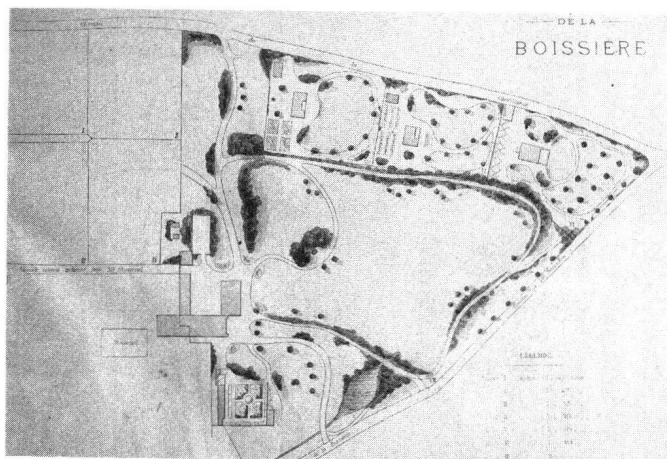
«L'indivisibilité de la propriété historique doit être inscrite dans nos lois et dans nos cœurs comme un principe intangible. Un chef-d'œuvre ne peut être divisé sans périr. Donc, si nous voulons conserver les demeures et monuments qui nous restent d'un glorieux passé, il faut donner aux pères de familles qui les possèdent le droit de tester en faveur d'un seul enfant et ne pas les obliger, comme la loi actuelle l'exige, à diviser leur propriété.»<sup>9</sup>

La question des successions reste aujourd'hui au centre des préoccupations relatives à la sauvegarde des domaines. C'est ainsi que tout récemment l'association suisse *Domus antiqua helvetica*<sup>10</sup> a confié à un notaire de ses membres le soin d'effectuer une étude<sup>11</sup> qui a pour but de fournir un éventail de solutions possibles lors des successions. On y passe en revue divers modèles: testament ou pacte successoral, propriété par étage, asile de famille, indivision, association, société coopérative, fondation de famille, société anonyme, convention de fiducie, contrats de droit étranger, fidéicommiss de famille.

#### Intérêt privé contre intérêt général

La Révolution française joue à bien des égards un rôle déterminant dans l'évolution du droit foncier. Désormais le droit inaliénable du propriétaire prend en Europe un sens

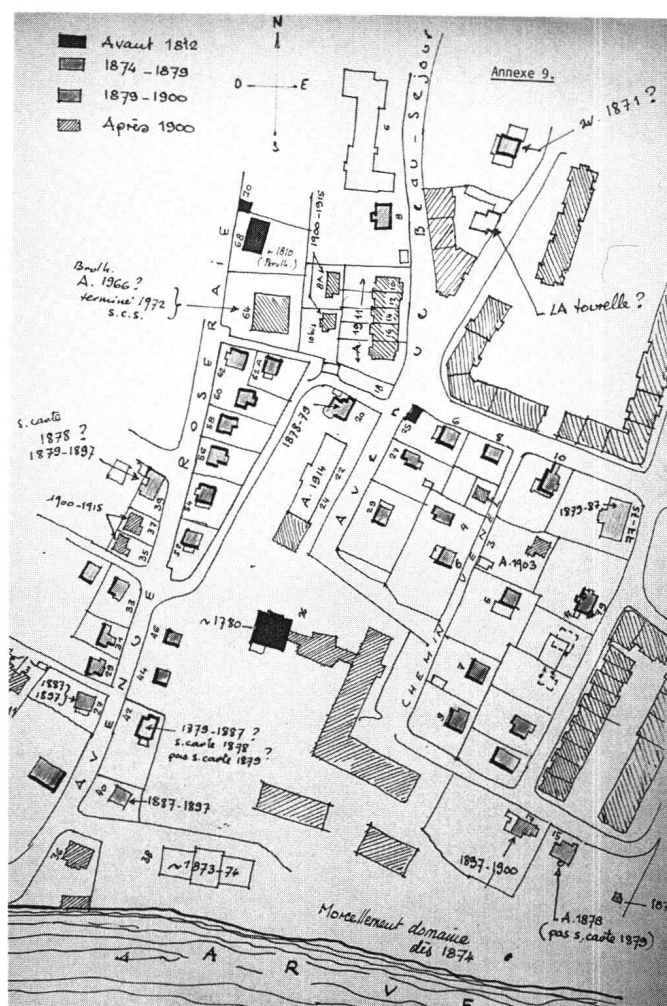
«... on peut poser en principe que toute mise en valeur d'un ancien grand parc de Paris, réalisée dans un intérêt privé, et qui donne une fortune au propriétaire, apporte une moins-value à l'ensemble de la ville et est contraire à l'intérêt général.»<sup>14</sup>



La pression foncière qui s'exerce aux abords et à l'intérieur des villes entraîne souvent des morcellements effectués sans discernement. Le phénomène concerne la plupart des villes européennes; les grands domaines passent à la tronçonneuse. Londres fait exception avec ses immenses propriétés royales<sup>15</sup> qui, comme autant de poumons de verdure d'une métropole en plein développement, constituent de merveilleux parcs ouverts au public.

«Gouverné par une administration municipale centralisatrice qui s'est préoccupée avant tout de loger le plus grand nombre d'habitants à l'intérieur de ses murs, soumis au régime de la propriété individuelle très divisée qui laisse au propriétaire la libre et entière disposition de sa propriété et qui l'incite à la couvrir presque entièrement de constructions. Paris ne possède, comme

L'action de la Bande Noire, tant décriée par Victor Hugo, s'exerce dans toute la France au lendemain de la Révolution, à la suite de la vente des biens nationaux. Les promoteurs déchiquent le territoire. Bien que le contexte soit différent, de semblables Bandes Noires sévissent en Suisse. Dans un pamphlet, intitulé *La Bande Noire et ses œuvres*<sup>18</sup>, le Genevois Baumgartner passe au crible le processus spéculatif auquel il assiste. L'outrance de ses opinions en dit long sur la réprobation qui le meut. Voyez comment le domaine se démantèle sous nos yeux ébahis; très vite il n'en reste que des loques. Le domaine est mort! Vive le morceau!



77



«Voici, pour la gouverne des amateurs, le procédé employé pour débiter un domaine. Sur ce domaine, il existera une maison de maître ordinairement placée de manière que tout le terrain est nécessaire pour faire valoir sa vue. La première chose est de placer la maison, et jusque là messieurs les débiteurs ne vendront rien alentour; car qui voudrait d'une campagne masquée, surplombée de tous côtés, n'ayant que des échappées de vue entre des maisons de plusieurs étages, ou derrière des rideaux de peupliers? Mais enfin, un imprudent se présente, il achète la maison; c'est alors que les affaires commencent. On jalonne des morceaux, ou bien, pour encourager les gens, le spéculateur commence lui-même à bâtir, et moutons de sauter après lui. Voilà monsieur l'acquéreur de la grande maison fort compromis. Il y a pourtant moyen de s'arranger: on ne veut bâtir que sur le premier plan, tout juste devant lui; qu'il achète cette partie, et sa vue est sauvée. Il en coûtera un peu cher, mais un tel en offre tant; on lui donne la préférence, c'est un prix de faveur; et voilà mon homme assez fou pour vouloir réparer une première sottise par une seconde. Il n'est pas au bout: après le premier plan, on divise le second; il peut compter qu'on lui fera voir du pays. Mais il y a un terme à tout: on se résigne donc à voir remplacer par une vue écourtée le magnifique paysage qui naguère charmait les yeux. – Comment s'écoule le reste du terrain? Deux ou trois amateurs de campagne, s'y feront une petite maison (avec un banc, une pompe intarissable et quatre sapins) dont ils seront las et excédés avant un an; autant de gens d'état rassembleront tout leur avoir et emprunteront le reste pour faire de grosses bâtisses qu'ils ne loueront pas et dont ils seront bientôt expropriés; quelque voisin craintif cèdera à la peur du voisinage et achètera une pièce dont il aura regret plus tard; enfin, de larges espaces resteront sans culture en attendant les maçons. De toutes ces sottises réunies, on rassemblera peut-être de quoi payer le propriétaire primitif, et, à coup sûr, on préparera une abondante moisson à messieurs les gens de loi. Il faut bien que chacun vive.»<sup>19</sup>

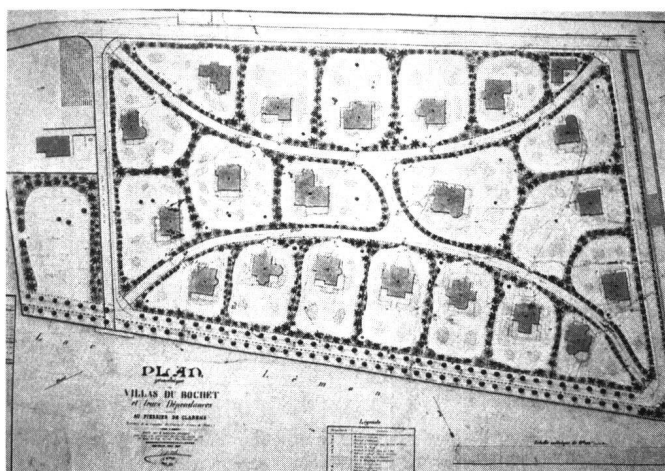


Fig. 6 Plan du lotissement des villas Dubochet à Clarens.

L'atteinte à la beauté des lieux, accessoirement les désavantages qui pourraient en découler sur le plan touristique, constituent d'autres arguments de poids contre le morcellement anarchique des domaines. La sensibilité rous-

seauiste, les théories paysagères<sup>20</sup>, la médiatisation des sites par la veduta et le panorama, ont de plus contribué à forger le sentiment que la vue et la jouissance du paysage appartiennent à tout le monde. On ne peut soustraire ce bien collectif sans contrepartie.

L'émotion soulevée vers 1820 au sujet du droit de clôture<sup>21</sup> illustre cette prise de conscience d'une valeur nouvelle qui serait la propriété panoramique. La restriction de l'accès au paysage est très mal vécue par le juriste Etienne Dumont, qui prend la parole au nom de ses contemporains:

«J'allais chercher une promenade champêtre dans un site de nos environs que j'avais particulièrement aimé et admiré dans ma jeunesse; mais, arrivé là, je n'y reconnaissais plus rien; une triste métamorphose avait changé l'aspect de tous les lieux; une longue rangée de murs avait éclipsé les champs, les habitations, les montagnes et ce magnifique lac, cette brillante miniature de l'Océan; au milieu du palais des Alpes, j'étais dans un corridor de prison.»<sup>22</sup>

Les incessantes contradictions entre propriété privée et intérêt public constituent un leitmotiv du discours autour de la conservation monumentale. Quand ce ne sont pas des murs qui privatisent le paysage, ce sont des constructions malencontreuses qui l'enlaidissent. Face à «l'aspect chaotique des constructions qui composent l'ensemble de la ville de Lausanne» en 1910, tel «grincheux» prend la plume pour proposer un système de concession du sol de nature à prévenir les préjudices causés à la valeur panoramique du paysage:

«Ce qu'il faudrait dire, propager et inculquer à tout un chacun, c'est que: Le sol en tant que paysage et perspective est avant tout le patrimoine de la collectivité. De ce chef, le droit de bâtir étant une atteinte à la propriété panoramique qui appartient à la collectivité, il en découle que ce droit de bâtir est une concession de la collectivité au possesseur du sol.»<sup>23</sup>

Ce sentiment d'une espèce de droit collectif légitime est sans doute renforcé par le fait que beaucoup des grands parcs privés sont accessibles au public. Imitant en cela le marquis de Girardin à Ermenonville, William Haldimand au Denantou ou Vincent Perdonnet à Mon Repos pratiquent la politique des portes ouvertes. Tous ne vont pas, comme Jean-Jacques de Sellon, jusqu'à publier des itinéraires<sup>24</sup> de leur jardin didactique – en l'occurrence une véritable leçon de morale à travers le jeu des fabriques édifiantes –, mais la plupart consentent à livrer certains jours leur domaine au promeneur. Peut-être vivent-ils même pour leur public, comme le suggère Baumgartner:

Croyez-moi, cher lecteur, n'ayez point de campagne, et vous jouirez de toutes; il vous sera permis de varier vos plaisirs et vos promenades dans les environs enchanteurs de notre Genève. Tous nos gros, qui sont très-bons princes, ne vous ouvrent-ils pas les leurs, et même ne vous y invitent-ils pas par la Feuille d'Avis? N'est-ce pas pour vous qu'ils plantent des bosquets, qu'ils placent des bancs, qu'ils entretiennent des jardiniers?»<sup>25</sup>

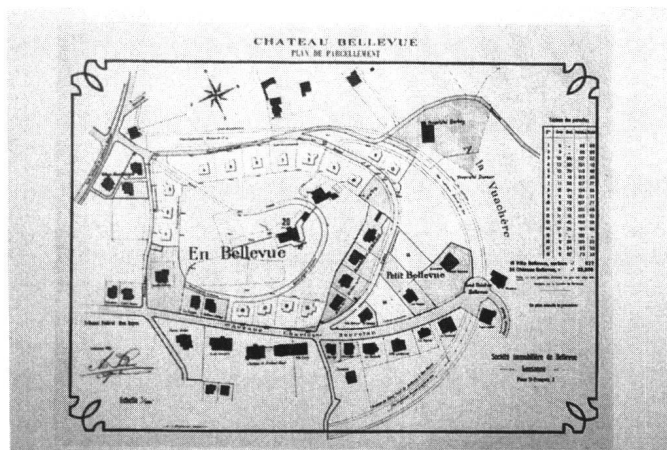


Fig. 7 Plan de parcellement du domaine de Bellevue, Lausanne, 1911.

### *Pour la défense des domaines*

Le pamphlet de Baumgartner dénonce la spéculation dans ses pires effets. Les beaux domaines de la proche banlieue genevoise ont souvent été, durant le XIX<sup>e</sup> siècle, aussi maltraités qu'il le dit. Les promoteurs ont alors les mains libres: pas de plans d'ensemble contraignants, pas de cahiers des charges exigeants, pas de zones à respecter. A Neuchâtel l'exceptionnelle propriété Du Peyrou est vendue en 1858 par le fils du banquier de Rougemont à une société de construction qui procède au lotissement avant de céder l'hôtel et ses dépendances à la commune.<sup>26</sup> Les découpeurs de morceaux ont la part belle, même si tous les projets ne voient pas le jour: à Genève le domaine de Plongeon, l'actuel merveilleux parc des Eaux-Vives, a par exemple échappé à un projet de morcellement dressé en 1880 par un géomètre pour le compte de Louis Favre, qui débitait plus de la moitié du superbe aménagement paysager de neuf hectares en quinze parcelles quadrangulaires de vingt-cinq à trente ares chacune. La maison de maître et ses dépendances auraient conservé une chute du parc, le verger et le potager, soit environ quatre hectares<sup>27</sup> (fig. 1).

Les revendeurs de domaines agissent ouvertement au nom de la spéculation, sans que le terme ne semble chargé des connotations honteuses qu'il véhicule aujourd'hui.

A Genève, telle annonce publiée vers 1880, vante les mérites d'une propriété riveraine de l'actuel quai Wilson, qui «offre un très bel avenir à la spéculation»<sup>28</sup> (fig. 2). Telle autre, concernant le domaine de la Grande Boissière, territoire actuellement en pauvres lambeaux, suggère, tout en reconnaissant paradoxalement ses beautés paysagères, qu'il pourrait être vendu par parcelle, «le terrain se prêtant admirablement à la construction de jolies villas dont l'avenir ne pourrait qu'augmenter considérablement la valeur»<sup>29</sup> (fig. 3 et 4).

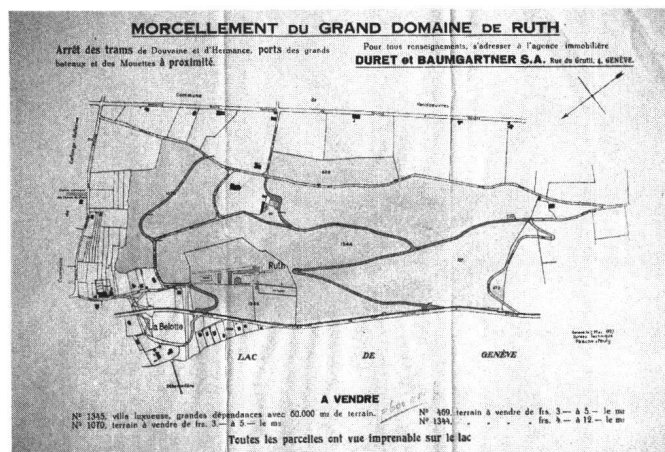


Fig. 8 Morcellement du Grand Domaine de Ruth, 1927. Division résidentielle de luxe en quatre parcelles; celle comprenant la maison de maître compte encore 60 000 m<sup>2</sup>. Genève, Archives d'Etat, PP 286.

L'observation du territoire, l'étude des plans de morcellement<sup>30</sup>, la lecture attentive des prospectus de vente<sup>31</sup> permettent toutefois de nuancer le propos. Il existe dès le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle des promoteurs «éclairés» qui reconnaissent une valeur esthétique aux domaines et qui cherchent à en tirer parti. Ils apprécient la situation magnifique, l'arborisation ancienne, la résidence d'origine, toutes choses dont ils savent qu'elles forment un voisinage d'exception pour un nouveau quartier résidentiel<sup>32</sup> ou de villégiature! Ceux-là ont des références en tête, peut-être le modèle des «petits chalets rustiques construits par l'architecte Duval» dans le parc du château de Maisons avec de si belles possibilités de «promenades dans la forêt voisine».<sup>33</sup>

La région lémanique aura ses quartiers de villégiature, pris sur d'anciens domaines. A l'opération des villas résidentielles de la campagne Venel<sup>34</sup> (fig. 5), à Genève, située à proximité du «beau parc de l'hôtel-pension Beau-Séjour, avec ses magnifiques allées ombrées» répond l'exceptionnel ensemble réalisé par le financier Vincent Dubochet, au pied de son domaine des Crêtes, à Clarens (fig. 6).

Le lotissement des domaines en villas a longtemps été perçu comme un moindre mal<sup>35</sup> face aux menaces d'une urbanisation débridée. Les vives discussions qui s'engagent à Lausanne entre 1902 et 1905 autour de l'établissement du plan d'extension de la ville reflètent cette tendance. La Commission d'Art public, se réclamant des conceptions de Camillo Sitte, dont l'ouvrage fondamental, *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*, vient d'être traduit par Camille Martin<sup>36</sup>, s'élève explicitement contre la «destruction des propriétés de luxe qui constituent un élément d'hygiène et de beauté indiscutable».<sup>37</sup>

Il faut voir dans le plan de parcellement du domaine de Bellevue (fig. 7), vendu par la famille du syndic Van Muyden en 1906<sup>38</sup>, un prolongement de ce débat qui conduit les autorités à opter pour l'établissement d'une cité-jardin de

35



## Au bord du Lac de Genève

A vendre en bloc ou par parcelles

Propriété du

# Château de Malagny

Commune de Genthod-Bellevue  
Canton de Genève

Aire des trais, trains et trottoirs

**Château.** Louis XV du plus beau style, comprenant 14 pièces très spacieuses, véranda, 2 chambres de bains, électricité, téléphone, service d'eau chaude. Vue très étendue sur le lac et les Alpes. Parc très vaste, ombrages séculaires. Jouissance d'un port.

**Dépendances.** 1<sup>re</sup> Belle villa de 8 pièces, munie du dernier confort, galerie couverte.  
2<sup>e</sup> Garages, Serres, Orangerie, Ecuries, Boxes, etc. Logement pour cochers, matelots et jardiniers.

**Ferme.** Habitation de 8 pièces, très confortable. Vastes écuries, pouvant contenir 80 têtes de bétail, écuries pour chevaux, remises, garage, bûcher et toutes dépendances.

**Contenance.** La surface totale de la propriété est de 78 hectares environ dont 18 hectares en parc, autour du château et le reste soit 60 hectares environ en terrains agricoles.

**Morcellement.** La propriété peut être morcelée, on détacherait le château en lui laissant un vaste parc, la villa resterait avec un hectare et demi de terrain environ et la ferme avec tout ou partie des terrains agricoles.



La Ferme

Pour visiter et traiter s'adresser à

**mm. Duret & Philippon**

Rue du Stand, 58

Plans et photos à disposition



La Villa

Imprimerie Jent, boulevard Georges-Favon, 11 et 25, Genève

Fig.9 Annonce immobilière pour la vente du Grand Malagny. Genève, Bibliothèque publique et universitaire, Estampes et Cartes.

luxue massée autour de l'ancienne maison de maître. La réalisation en cours du quartier résidentiel du Gambach à Fribourg<sup>39</sup> exerce peut-être une influence.

Le Bulletin du Heimatschutz est un intéressant indicateur de l'évolution de la perception et de l'appréciation des domaines. Si les objectifs primitifs de l'association se cristallisent prioritairement autour de la sauvegarde de l'architecture vernaculaire, du site alpestre, du folklore patriotique, celle-ci va lentement, à travers son combat contre une modernité «à l'américaine», faire front pour le sauvetage des domaines.

Des phénomènes précurseurs se manifestent durant les deux premières décennies de notre siècle. L'engouement pour la végétation joue un rôle de première importance. Des ouvrages paraissent qui constituent un support théorique efficace, comme *La Fleur et la Ville* de George de Montenach<sup>40</sup> ou *Les Plantes et l'esthétique des villes* de Guillaume Fatio<sup>41</sup>. Simultanément, suite à l'adoption de la loi fédérale sur les forêts de 1902, l'intérêt croissant pour les beaux arbres conduit à des publications qui leur confèrent

une valeur quasi-monumentale.<sup>42</sup> Faut-il rappeler que l'émotion des Genevois atteint son comble en 1913, lorsqu'il est question d'abattre les deux légendaires cèdres du Liban du domaine de Beaulieu, «une merveille végétale qui n'a son pareil nulle part ailleurs dans le monde»<sup>43</sup> pour les besoins des CFF?

Durant l'entre-deux-guerres l'heure est aux constats. Les domaines qui formaient la couronne verte des villes ont été mal lotis.<sup>44</sup> De Neuchâtel, «bijou taillé dans du beurre» selon l'expression d'Alexandre Dumas, Grellet nous dit en 1923 qu'elle «a subi le sort commun»: le bijou «subsiste sans trop de déformations, mais sa monture d'autrefois, faite de l'émeraude des vignes et des bois, est remplacée par le décor gris et terne de l'utilitarisme».<sup>45</sup> De Genève et sa campagne «aux mille villas», Fatio, alors président de la Société d'Art public, déplore les lotissements effectués sans directives et forme le souhait de voir les propriétaires voisins

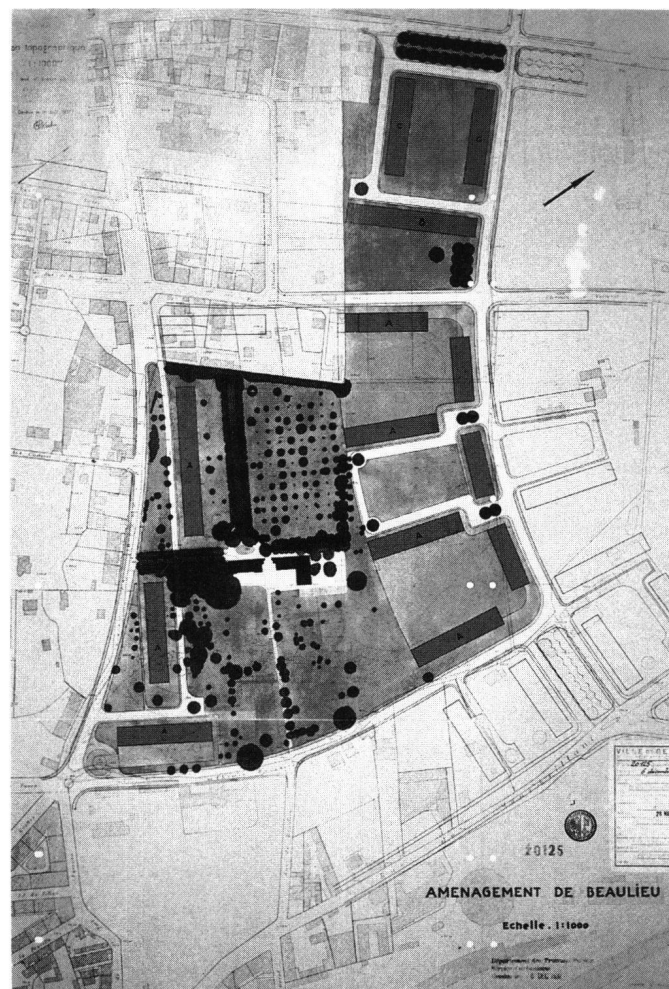


Fig.10 Aménagement de Beaulieu, Genève, selon le Centre de recherche sur la rénovation urbaine (CRR)/Ecole d'Architecture de l'Université Genève (EAUG).



s'entendre sur des plans d'ensemble pour valoriser leur domaine. Car, conclut-il, «les grands domaines, situés aux abords immédiats de la ville, occupent en effet un terrain considérable et la manière dont s'effectuera leur transformation exercera certainement une grande influence sur les conditions générales de l'agglomération»<sup>46</sup> (fig. 8 et 9). Et nul ne prévoit encore l'intrusion de la Société des Nations qui va bouleverser la donne paysagère de la rive droite du lac!<sup>47</sup>

### Perspectives modernes

La construction du Palais des Nations, le projet de Maurice Braillard sur la campagne de Monchoisy<sup>48</sup>, constituent dans les années 1930 l'avènement d'un nouveau processus. La vision d'une «grande Genève» change toutes les perspectives urbaines. Dans les faits le Service cantonal d'urbanisme<sup>49</sup> met au point un projet d'aménagement des quartiers de la Servette, Montbrillant et Beaulieu (1939), qui sera partiellement réalisé; les barres d'immeubles hauts pactisent avec le domaine de Beaulieu, ses bâtiments, ses cèdres et l'ordonnance de son parc (fig. 10).

Pour une réussite, combien de défaites? L'émotion de la Société d'Art public atteint son comble en 1954 lorsqu'il est question de raser le domaine de Château Banquet (fig. 11), dont la demeure remonte au XVII<sup>e</sup> siècle.<sup>50</sup> Le professeur de droit Lachavanne est alors invité à faire un exposé intitulé *Urbanisme et propriété foncière*, centré sur le morcellement des grandes propriétés.<sup>51</sup> Mû par Fatio, le comité décide de «tout tenter pour faire classer les belles demeures de la campagne genevoise, avec une zone de verdure suffisante».<sup>52</sup> Cette intention, vieille de près de quarante ans, est toujours d'actualité.

Depuis, les domaines ont fourni le terrain des grands ensembles comme celui de Budé<sup>53</sup>, des cités-satellites comme celles du Lignon ou de la Gradelle; dans d'autres cas, asservis au régime des zones, ils ont tout simplement été mités de constructions désordonnées ou disproportionnées. Que penser des tête-à-tête entre Palexpo et l'élégante maison Sarasin, le centre administratif des PTT et la résidence de Villars?<sup>54</sup>

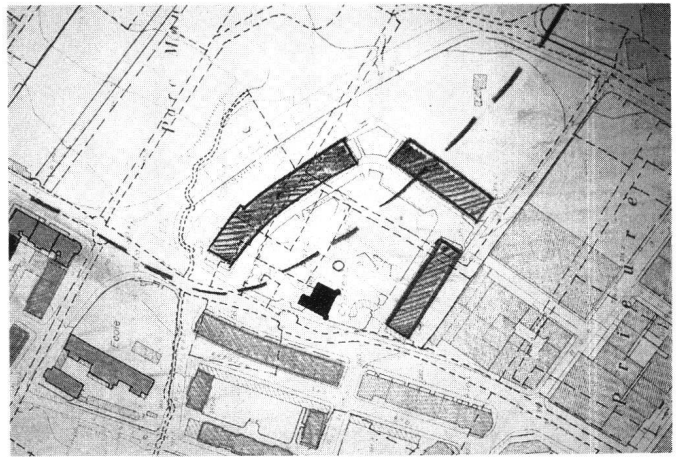


Fig. 11 L'urbanisation de Château Banquet selon un relevé du CCR/EAUG.

Des décennies de densification hâtive ont rendu attentif aux espaces négatifs, à la valeur de l'interstice, au rapport des pleins et des vides, au traitement des périmètres.<sup>55</sup> En France, la loi sur la protection des monuments de 1913 incluait déjà la notion de l'assiette de protection<sup>56</sup>; depuis 1984 on prévoit le plan des abords. Mais, comme le relevait au début du siècle l'urbaniste anglais Raymond Unwin, la sauvegarde du caractère d'un domaine ne passe pas seulement le respect d'une enveloppe:

«Dans les plans d'urbanisation des grandes propriétés, une étude minutieuse du terrain sur place et un relevé topographique par cotes ou courbes de niveau portant l'indication des arbres existants, des vues qu'il offre et de toutes les particularités intéressantes sont essentiels au succès. C'est une habitude trop courante chez ceux qui font des plans de lotissements de grands terrains d'exprimer leurs idées sur le papier seulement et d'esquiver les difficultés des études en négligeant les accidents topographiques et surtout en supprimant les arbres et les plantations quand ils sont gênants pour le tracé de leurs plans.»<sup>57</sup>



- 1 Au hasard de naissances peu nombreuses, la propriété est restée dans une seule et même famille depuis son origine par les femmes, tour à tour Turrettini, puis Budé et Van Berchem. Pareillement pour le domaine de Miolan tour à tour Butini, Boissier puis Aubert. Le domaine du Crest à Jussy est, quant à lui, entre les mains de la famille Micheli depuis le XVII<sup>e</sup> siècle.
- 2 LEÏLA EL-WAKIL, *Bâtir la campagne, Genève 1800-1860 catalogue*, Genève 1989, p. 146-147. Alexis Saladin, le fils en question, rachètera par la suite à ses frères et sœurs «les trois quarts des fonds de terre» dont il «possède déjà un quart, indivisément avec les vendeurs.», dans Archives d'Etat de Genève (= AEG), *Notaires*, Jean-Charles-Ferdinand Janot, 18 nov. 1836, N° 453.
- 3 Voir tout de même BERNARD LESCAZE, *La subhastation comme mode de transfert volontaire de la propriété foncière en droit genevois ancien*, dans: Bulletin de la Société d'Histoire et d'Archéologie de Genève, 1980, XVII, p. 35-51. Et plus général, l'intéressant ouvrage de BARBARA ROTH-LOCHNER, *Messieurs de la Justice et leur greffe*, Genève 1992.
- 4 Les domaines sont transmis le plus souvent en partage aux enfants non dotés, c'est-à-dire à l'exclusion des filles.
- 5 L'ensemble des biens d'une famille est dévolu à un unique héritier selon un ordre de succession préétabli. Il s'agit souvent d'un majorat ou d'un droit d'aînesse.
- 6 FRANÇOIS ANDRÉ NAVILLE, *Etat civil de Genève*, Genève 1790, p. 163.
- 7 Heimatschutz, Bulletin de la Ligue pour la conservation de la Suisse pittoresque, citant la Revue d'Art ancien et moderne, mars 1934, t. LXV, N° 351, p. 77.
- 8 Avant même l'exonération fiscale, mesure dont l'importance doit être prise en considération: «Les propriétaires qui entretiennent les demeures historiques de France méritent la reconnaissance nationale et, à ce titre, ils doivent être ménagés en matière d'impôts. Nous demandons donc la suppression de l'impôt pour la propriété historique proprement dite et la suppression des droits successoraux.» (*La Demeure historique*, dans: Heimatschutz [cf. note 7].)
- 9 *Ibid.*
- 10 Association suisse de propriétaires de demeures historiques fondée en 1984. Monsieur Dominique Micheli, ancien président, a eu l'amabilité de me communiquer de nombreux renseignements sur cette association. Qu'il en soit vivement remercié!
- 11 HANS LEONZ NOTTER, *Etude successorale destinée aux propriétaires de demeures historiques*, Berne/Genève, 1989.
- 12 A Paris les premières dispositions prises dans ce sens datent de 1841.
- 13 EUGÈNE HÉNARD, *Etudes sur les transformations de Paris. Et autres écrits sur l'urbanisme*, Paris 1982, réimpr. 1903-1910.
- 14 EUGÈNE HÉNARD (cf. note 13), p. 76.
- 15 Notamment Hyde Park (240 hectares), Regent's Park (160 hectares), Richmond Park (780 hectares), selon EUGÈNE HÉNARD (cf. note 13), p. 65. Les propriétés qui ne sont pas royales sont placées sous le contrôle du Conseil du Comté de Londres.
- 16 En France la loi qui autorise à lotir les grands domaines est promulguée le 4 avril 1793.
- 17 EUGÈNE HÉNARD (cf. note 13), p. 65 et p. 74.
- 18 Brochure anonyme, mais attribuée à D. M. BAUMGARTNER, publiée à Genève en 1838, suivie dans le recueil de la Bibliothèque publique et universitaire Gf 567/130 de deux réponses, l'une du promoteur Dussuet.
- 19 *La Bande Noire et ses œuvres*, Genève 1838, p. 19-20.
- 20 Notamment celles des Britanniques comme Uvedale Price, Payne Knight, Humphrey Repton et Lancelot Brown cf. LEÏLA EL-WAKIL (cf. note 2), p. 76, 78, 206, 208 notamment.
- 21 Résultant essentiellement du droit de propriété établi par la loi française du 6 octobre 1790.
- 22 ANTOINE FLAMMER, *Le droit civil de Genève. Ses principes et son histoire*, Genève 1875, p. 160-161: «Il ne saurait être indifférent pour le grand nombre qui n'a ni maisons de campagne, ni parcs spacieux, ni jardins, d'être privé des horizons de la patrie et des beautés de la nature autour des villes.»
- 23 *Réflexions suggérées à un grincheux par l'aspect chaotique des constructions qui composent l'ensemble de la ville de Lausanne*, dans: Heimatschutz, Bulletin de la Ligue pour la conservation de la Suisse pittoresque, août 1910, 8, p. 57.
- 24 *Itinéraire des Promeneurs à la Fenêtre près Genève appartenant au Comte de Sellon fondateur de la Société de la Paix avec la vue des fabriques de ce jardin commencé en 1819*, Genève s. d.
- 25 *La Bande Noire et ses œuvres*, Genève, 1838, p. 16.
- 26 JEAN COURVOISIER, *Les Monuments d'Art et d'Histoire de Neuchâtel*, t. 1, Bâle, 1955, p. 355.
- 27 AEG, B 14/45, *Lotissement du Domaine de Plongeon Commune des Eaux-Vives Genève appartenant à Mr Ls Favre, Plan dressé par Marc Aubin, Géomètre agréé, en Septembre 1880*. Il s'agit du Louis Favre du Gothard.
- 28 AEG, *Travaux* B 14/47.
- 29 BPU, Estampes et Cartes, s. l., s. d., probablement vers 1880.
- 30 Un certain nombre de plans de lotissement concernant Genève sont conservés aux AEG dans les cartables *Travaux* B 12 et B 14.
- 31 Il manque bien entendu à ce jour des études systématiques sur le morcellement des domaines, même si le Centre de recherche sur la rénovation urbaine de l'Ecole d'Architecture de Genève a entrepris pour Genève sur mandat du Service des Monuments et des Sites du Département des Travaux publics un relevé territorial du plus grand intérêt. J'en profite pour remercier Yves Cassani de l'entretien qu'il m'a accordé et des documents qu'il m'a fournis.
- 32 Les premiers morcellements résidentiels genevois remontent à la fin des années 1830; il s'agit des opérations de la Servette et de Contamines, cf. LEÏLA EL-WAKIL (cf. note 2), p. 32-35. Dussuet, promoteur à la Servette, directement attaqué par les propos de Baumgartner, fait imprimer une réponse de quatre pages, *A l'auteur anonyme de la brochure intitulée La Bande Noire et ses œuvres*.
- 33 LOUIS REAU, vol. III, p. 138 citant l'ouvrage de JEAN ADHEMAR, *Lithographies de paysages en France à l'époque romantique*, 1937, p. 38 et reproduisant des lithographies extraites de l'«Album de Maisons-Lafitte»; l'opération fut lancée en 1834. Dans la même gamme, mais bien plus tard (1900) fut ainsi loti le parc du château de Saurupt à Nancy par Emile André et Guittion, aujourd'hui encore merveilleux réservoir de villas Art Nouveau.
- 34 A laquelle participent l'ingénieur genevois Rehfsous et l'architecte Falconnet, constitués en société coopérative immobilière. Ils promeuvent la construction d'un quartier de villas résidentielles aux abords de l'ancienne demeure de Beau-Séjour et de l'établissement hydrothérapique des bains de l'Arve alors en chantier. *Notice sur les terrains de Champel*, Genève 1873. AEG, 3321/63. Cet ensemble, situé en zone de développement, est aujourd'hui menacé par l'extension de la ville.

- <sup>35</sup> Peut-être l'est-il réellement. Il permet de sauvegarder la notion de parc et de verdure, l'arborisation, la prééminence de la maison de maîtres d'origine.
- <sup>36</sup> Texte original de 1889, traduit en français en 1902, réimpr. 1981.
- <sup>37</sup> JOËLLE NEUENSCHWANDER FEIHL/GILLES BARBEY/GEORG GERMANN/JACQUES GUBLER, *Lausanne*, dans: Inventaire Suisse d'Architecture 1850-1920 (INSA), t. 5, Berne 1990, p. 169.
- <sup>38</sup> JOËLLE NEUENSCHWANDER FEIHL ET AL. (cf. note 37), p. 293-294 et 365, selon *Plan de parcellement de 1911*. Le domaine de Bellevue est prévu sauvegardé par le plan d'extension de la ville de Lausanne de 1905 qui cherche à promouvoir une cité-jardin pour la grande bourgeoisie.
- <sup>39</sup> GILLES BARBEY/JACQUES GUBLER, *Fribourg*, dans: Inventaire Suisse d'Architecture 1850-1920 (INSA), t. 4, Berne 1982, p. 185-187. Les projets pour l'établissement de ce quartier résidentiel datent de 1898.
- <sup>40</sup> GEORGES DE MONTENACH, *La Fleur et la Ville*, Lausanne 1905.
- <sup>41</sup> GUILLAUME FATIO, *Les Plantes et l'esthétique des villes*, Genève 1902.
- <sup>42</sup> *Baumalbum der Schweiz*, Berne s. d. – *Baum und Waldbilder aus der Schweiz*, Berne 1908. – HENRY BADOUX, *Les beaux arbres du canton de Vaud*, Vevey 1910.
- <sup>43</sup> *Journal de Genève*, 27 mai 1913. Henry Correvon narre l'histoire légendaire de ces arbres provenant de graines reçues de Kew, près de Londres, et élevés au Jardin des Plantes de Paris par Jussieu soi-même.
- <sup>44</sup> En 1927 le zurichois GUSTAV AMMANN attire l'attention des lecteurs du Heimatschutz sur les entrées de jardins, dans: Heimatschutz, Bulletin de la Ligue pour la conservation de la Suisse pittoresque, 1927, 2, XXII, p. 17-27.
- <sup>45</sup> V. GRELLET, dans: Heimatschutz, 1923, qui continue: «la terre n'est pas seulement un terrain à bâtir, mais un site à respecter, non pas seulement un lotissement isolé, mais une parcelle d'un ensemble infiniment plus important.»
- <sup>46</sup> Discours présidentiel de Guillaume Fatio lors de l'assemblée annuelle de 1925, dans: Heimatschutz, bulletin de la Ligue pour la conservation de la Suisse pittoresque, chapitre entier consacré au «morcellement des grandes propriétés», 1925, 8, XX, p. 124-125.
- <sup>47</sup> GUILLAUME FATIO, *Genève, Siège de la Société des Nations*, dans: Heimatschutz, Bulletin de la Ligue pour la Conservation de la Suisse pittoresque, juin 1928, 5, XXIII, p. 65-77. L'assemblée générale du Heimatschutz se tient cette année-là à l'Hôtel Carlton-Parc (actuel CICR), au-dessus du site de la future SDN. Rappelons qu'au nom de l'intérêt international on enfreindra les clauses testamentaires établies par Gustave Revilliod lors du legs de l'Ariana et on détruira l'ordonnance de la propriété Rigot, traversée désormais par l'avenue de France.
- <sup>48</sup> cf. MARINA MASSAGLIA-AIT-AHMED, *Maurice Brillard, architecte et urbaniste*, Genève 1991, p. 183-187. La demeure de Monchoisy subsistera jusqu'à la construction dans les années 1950 de l'ensemble Honegger. On peut évoquer aussi le projet de la cité Vieusseux au bas du domaine de Villars.
- <sup>49</sup> ALBERT BODMER, directeur du service d'urbanisme, déplore l'atteinte faite aux «beaux domaines ornés d'arbres séculaires», dans *Genève: Une vision à travers les siècles*, dans: E.T.H.-Tagung für Landesplanung, Zurich 1942, p. 91-102, aimablement signalé par Sabine Nemec. Particulièrement p. 97.
- <sup>50</sup> A l'occasion de l'opération résidentielle de Pierre Brillard et pour permettre l'agrandissement de la route de Lausanne. La maison de maître sera maintenue sans ses dépendances.
- <sup>51</sup> Archives de la Société d'Art public, *Procès-verbaux des séances*, 13 mai 1955.
- <sup>52</sup> *Ibid.*, séance du 10 juin 1955.
- <sup>53</sup> A la mort de Bernard de Budé (1955) le domaine est racheté par un groupe privé. Au terme d'une négociation une cession du château et de 63 000 m<sup>2</sup> de terrain est accordée à l'Etat «qui s'engage par servitude, à ne construire aucun bâtiment dans la partie du parc qui, descendant du château vers le chemin du Petit-Saconnex, constitue l'un des plus beaux et classiques points de vue de notre canton» AEG, *Papiers Barde*, 319/3.
- <sup>54</sup> D'autres tête-à-tête sont en vue: le bâtiment administratif du World Economic Forum avec le château de Tournay, le siège de Patek Philip avec le château de Plan-les-Ouates.
- <sup>55</sup> *Actes du colloque de la Direction du Patrimoine*, Paris, La Salpêtrière, novembre 1984, notamment *L'environnement du monument* par FRANÇOISE CHOAY et MICHEL JANTZEN. – *Natura e architettura. La conservazione del patrimonio paesistico*, a cura di MAURIZIO BORIANI e LIONELLE SCAZZOSI, Milan 1987.
- <sup>56</sup> Un rayon de 500 mètres autour du monument classé.
- <sup>57</sup> RAYMOND UNWIN, *L'étude pratique des plans de villes*, Paris 1981, réimpr. 1909. – *Town planning in practice*, Londres, traduit en français en 1923 par LÉON JAUSSELY. Dans le chapitre VIII intitulé, *De l'aménagement des grands terrains et des rues des quartiers d'habitation*, p. 247-248.

## PROVENANCE DES ILLUSTRATIONS

Fig. 1, 2, 4, 8: Archives d'Etat, Genève.

Fig. 3, 9: Bibliothèque publique et universitaire, Estampes et Cartes, Genève.

Fig. 5: Département de Travaux publics, Monuments et Sites, Genève.

Fig. 6: Reproduction d'après: JACQUES GUBLER / GILLES BARBEY / HANS MAURER, *Les «villas Dubochet» à Clarens*, Berne 1981, p. de couverture.

Fig. 7: Reproduction d'après: INSA, t. 5, Berne 1990, p. 293.

Fig. 10, 11: Centre de recherche sur la rénovation urbaine/Ecole d'Architecture de l'Université Genève.

## RÉSUMÉ

Cette réflexion sur le morcellement des domaines aux XIX<sup>e</sup> et au XX<sup>e</sup> siècles est née d'un mouvement de dépit. Il s'agissait, à travers l'étude de cas romands confrontée aux courants d'idées européens, de pister le processus d'effritement des domaines. L'adoption du Code civil et l'inextricable conflit qu'elle entraîna entre propriété privée et intérêt public constitue un élément central de cette brève étude. La spéculation sans bornes des Bandes Noires postrévolutionnaires fut dénoncée par les théoriciens comme par les pamphlétaires. Au tournant du siècle le Heimatschutz égrena son chapelet de plaintes. Aujourd'hui, après des décennies de densification hâtive, les intéressés sont conscients de la valeur de l'espace négatif et de l'importance des périmètres de sauvegarde. Il demeure que le pas entre conscience et mise en pratique n'est pas toujours franchissable.

## ZUSAMMENFASSUNG

Meine Überlegungen zur Parzellierung der Landsitze im 19. und 20. Jh. entspringen einem Gefühl der Verärgerung. Anhand von Beispielen aus dem Welschland, die mit allgemeinen europäischen Entwicklungen verglichen werden, soll der Zerfallsprozess der grossen Besitzungen herauskristallisiert werden. Der unlösbare Konflikt zwischen Privateigentum und öffentlichem Interesse, den die Einführung des Zivilgesetzbuches zur Folge hatte, bildet ein wesentliches Element dieser kurzen Studie. Die grenzenlose Spekulation der postrevolutionären «Bandes Noires» wurde seinerzeit von Theoretikern des Städtebaus wie von Pamphletisten angeprangert. Zu Beginn dieses Jahrhunderts stimmte auch der «Heimatschutz» in die Klagen ein. Heute, nach Jahrzehnten allzu rascher baulicher Verdichtung sind sich die Betroffenen des Wertes von Freiflächen und der Wichtigkeit der Schutzzonen bewusst. Das Problem bleibt aber bestehen, dass der Schritt vom theoretischen Wissen zur Anwendung in der Praxis nicht immer zu vollziehen ist.

## RIASSUNTO

Le riflessioni in merito alla parcellizzazione delle residenze estive del XIX e del XX secolo nascono da un sentimento d'irritazione. Attraverso il raffronto di esempi svizzeri romandi con lo sviluppo generale, si vuole cristallizzare il processo di decadenza delle grandi proprietà, generato dall'introduzione del Codice civile. Il conflitto insolubile fra proprietà privata e interesse pubblico è un elemento essenziale di questo breve studio. Le speculazioni senza fine delle «bandes noires» postrivoluzionarie vennero denunciate dai teorici dell'urbanistica e dai «pamphlettisti». Agli inizi di questo secolo, a questa denuncia si unì persino lo «Heimatschutz». Dopo decenni d'intensa urbanizzazione, i diretti interessati hanno preso coscienza del valore di spazi liberi e dell'importanza di zone protette. Ciononostante, non è sempre possibile compiere il salto di qualità dalla presa di coscienza all'applicazione pratica.

## SUMMARY

My study of the parceling off of country estates in the 19th and 20th centuries has been motivated by a sense of frustration. Examination of the fate of estates in French-speaking Switzerland will be compared with European developments in general and will serve to illustrate the decline of large properties. The adoption of the civil code and the resulting, insolvable conflict between private property and public interest is the central issue in this short study. Both contemporary scholars as well as pamphleteers denounced the indiscriminate speculation practiced by the postrevolutionary *bandes noires*. At the beginning of this century, the Heritage Protection Association (Heimatschutz) also voiced its concern about these developments. Today, after decades of mushrooming construction, the value of unused spaces and the importance of natural preservation has become self-evident. However, we are still faced with the problem that it is not always possible to bridge the gulf between theoretical insight and practical application.