

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 41 (1968)

Heft: 12

Artikel: L'usage du droit privé en matière d'utilisation et d'acquisition du sol

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126587>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

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

L'usage du droit privé en matière d'utilisation et d'acquisition du sol

Les communes progressistes achètent toujours plus de terrain. L'intention qui motive ces acquisitions est souvent connue d'avance. Ces terrains serviront à ériger une école, à construire une piscine ou encore à permettre la réalisation d'un autre but public déterminé.

Toutefois, il n'est pas si rare que les communes s'assurent des terrains avantageux, si une occasion favorable se présente, sans connaître par avance l'affectation qu'elles leur donneront. Peut-être négocient-elles un fonds avec un propriétaire foncier afin de posséder un terme d'échange qui leur permettra d'acquérir un jour, sans expropriation, un terrain qui sera réservé à un but public

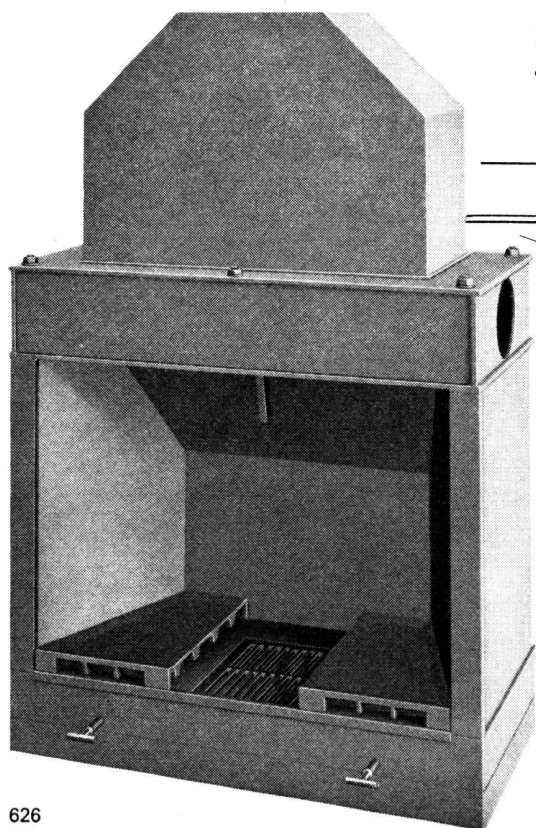
miques, car si, en général, les constructions peuvent être entretenues, elles ne peuvent pas toujours être fondamentalement rénovées et à fortiori reconstruites. La fixation de l'alignement des constructions exige beaucoup de connaissances et elle ne peut être approuvée par les autorités compétentes qu'après consultation, en règle générale, d'un rapport établi par un groupe pluridisciplinaire d'experts.

ASPAN

déterminé; peut-être le cèdent-elles à des particuliers ou à des sociétés immobilières projetant une construction pour laquelle ces communes pourront fixer, au registre foncier, des prescriptions de construction plus détaillées que dans un règlement de construction de droit public; peut-être enfin conservent-elles le terrain afin de participer à une hausse de prix attendue. Les raisons qu'ont les communes d'intervenir sur le marché foncier sont donc fort diverses. En outre, les communes atteignent d'autant plus facilement leur but si leur Conseil communal est autorisé à traiter en leur nom jusqu'à concurrence d'un certain montant puisque alors l'achat n'a pas besoin d'être ratifié par l'assemblée communale.

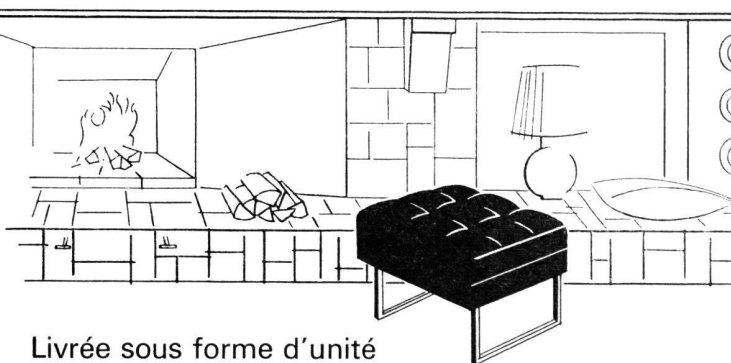
Les communes se présentent donc sur le marché foncier en tant qu'acheteuses. Or, si certains recommandent vivement aux communes de pratiquer une politique d'acquisition du sol, d'autres, au moyen d'arguments fondamentalement différents, les incitent à la rejeter en tant que panacée. Cependant, les communes vont aujourd'hui beaucoup plus loin. Elles ne sont disposées à équiper les surfaces comprises dans les zones que si les propriétaires fonciers font l'avance de la totalité des frais. De plus, elles ne consentent jamais à l'élargissement des zones à bâtir simplement sur la base d'importantes garanties des propriétaires fonciers. Ces derniers doivent non seulement céder, sans indemnisation, du terrain pour les routes, les trottoirs et les places de jeux pour enfants, mais encore pour les places de sport, pour les places de parc, pour les besoins de la communauté et pour d'autres motifs. L'accord des propriétaires avec ce qui précède

49



Cheminée VON ROLL

Une soirée devant la cheminée...
plaisir que l'on peut s'octroyer désormais
dans chaque foyer



Livrée sous forme d'unité
elle est aussitôt raccordée
**prête à donner de la chaleur
et d'une sécurité à toute épreuve.**

Une fois montée,
elle peut être revêtue
suivant votre désir.

Entièrement en fonte,
son prix est des plus avantageux.

626

signifie pratiquement qu'ils abandonnent aux pouvoirs publics une partie de la plus-value foncière qui, il est vrai, du fait du zonage, reste considérable dans de nombreux cas malgré la ponction de l'impôt sur les gains immobiliers. Ce qui peut être obtenu par le biais de droit public est donc atteint par les moyens du droit privé, des conventions et du marchandage.

Toutefois, il ne faut pas oublier que la plupart des communes qui introduisent de telles réglementations n'ont pas délibérément cherché cette voie. Souvent elles y sont contraintes afin d'être à même de faire face à leurs obligations. On connaît même de nombreux cas où les propriétaires fonciers eux-mêmes ont fait des offres dans cette direction. Que retenir de tout cela? Les particuliers comme les communes ne se sont-ils pas engagés dans un labyrinthe? La complexité de ces problèmes ne fait qu'entretenir un embarras pénible. A ce propos, il paraît profitable de lire l'article du D' P. Rosenstock, de Zurich, consacré au droit privé en tant qu'instrument de la planification de l'utilisation du sol et paru dans la «Revue suisse du notariat et du Registre foncier» (cahier 3, mai/juin 1968).

Rosenstock reconnaît que l'actuel règlement d'utilisation du sol ne peut généralement pas fonctionner sans une conception assez large de la politique communale d'acquisition du sol. Cependant, une nette distinction entre les acquisitions souhaitées et non désirées n'est pas possible. L'absence de contrôle en ce qui concerne ce développement inquiète «parce qu'il pourrait déboucher sur une perte de vue des points d'orientation constitutionnels fondamentaux». Rosenstock explique plus loin les principes particuliers aux plans directeurs dont les buts ne peuvent être atteints seulement si les communes se servent de moyens du droit privé et deviennent ainsi les partenaires des propriétaires fonciers. On constate... un rapport d'interdépendance entre la communauté en tant qu'autorité d'aménagement et la grande propriété surtout, rapport qui conduit toujours plus au nécessaire arrangement des intérêts par la voie de la coopération au lieu d'aspirer aux mêmes buts autoritairement. A-t-on besoin de trouver de nouvelles limites pour cette administration libérale des communes? se demande l'auteur de ces réflexions. Rosenstock se prononce affirmativement, mais montre aussitôt les difficultés de garantir l'efficacité de ces nouvelles règles de droit. Il semble que les communes n'aient pas d'autres solutions que – dans le cas spécial prouvant soigneusement les choses – de poursuivre sur le chemin qu'elles ont emprunté tant que le législateur n'élabore pas et n'élargit pas les règles objectives d'utilisation du sol qui permettraient à l'administration de pouvoir tenir suffisamment compte de l'intérêt général sans devoir céder à la tentation d'un empiétement dans le domaine du droit privé.

ASPAN

Qu'est-ce qu'un contreplaqué au collage résistant à l'eau bouillante?



C'est un bois croisé fabriqué selon un procédé spécial et au moyen d'une colle parfaitement insoluble. La liaison entre les différentes couches de placage atteint une résistance extraordinaire et tient tête à toutes les intempéries.

Les contreplaqués au collage résistant à l'eau bouillante ont brillamment fait leurs preuves durant de longues années lors de tests multiples. Leurs propriétés sont si convaincantes que nous garantissons totalement le collage de chaque panneau mis en oeuvre.

Propriétés

- le collage est absolument résistant, même sous les plus extrêmes conditions climatiques
- bonne isolation thermique et propriétés acoustiques avantageuses
- bonne stabilité, solidité extraordinaire pour une matière aussi mince et aussi légère.
- grande surface, d'où économie de main-d'oeuvre

Applications

- Constructions en bois de tout genre
- Maisons d'habitation et de week-end
- Eléments préfabriqués permettant un montage aisé et rapide
- Baraques, kiosques, cantines
- Cabines de bains ou de terrains de sports
- Construction de bateaux et d'embarcations
- Wagons et remorques de camping
- Caisses d'emballage pour marchandises humides ou craignant l'eau
- Panneaux indicateurs pour la circulation routière
- Panneaux de chantiers
- Coffrages du béton, etc.

Bois et dimensions disponibles

Essence des bois: okoumé, limba, hêtre

Dimensions: okoumé, limba 220 x 125 cm et 255 x 125 cm

hêtre 220 x 125 cm et en 4 à 40 mm d'épaisseur

Fournisseurs: marchands de contreplaqués

Pour résoudre tout problème d'emploi ou d'application des contreplaqués au collage résistant à l'eau bouillante, un spécialiste de notre service technique sera mis gracieusement à votre disposition sur demande.
Keller + Cie SA Klingnau
056 5 11 77

Keller+Co SA Klingnau