

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 7 (1950)

Heft: 3

Artikel: Réflexions à propos de deux arrêts récents du Tribunal fédéral suisse concernant la protection de la propriété privée immobilière et les plans d'aménagement

Autor: Béguin, G.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-781805>

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: 02.04.2025

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

Réflexions à propos de deux arrêts récents du Tribunal fédéral suisse concernant la protection de la propriété privée immobilière et les plans d'aménagement.

Il n'est pas nécessaire de rappeler, dans une revue telle que «Plan», les arguments qui rendent de plus en plus impérieuse la mise en vigueur de plans d'aménagement en Suisse. Ces arguments, qui constituent les bases de l'activité de nombreux milieux attachés à l'urbanisme — notamment l'Association suisse pour le plan d'aménagement national — trouvent une audience toujours plus efficace, touchant et convainquant des cercles sans cesse croissants; on en voit le résultat concret par la multiplication des plans d'aménagement locaux et régionaux.

Il est évident qu'un tel accroissement met en lumière une fois de plus la collision juridique entre les droits privés des propriétaires immobiliers et les limitations de droit public que leur imposent ces plans.

Ce problème est loin d'être résolu de façon satisfaisante. Faute de dispositions légales précises force est bien de s'en tenir aux éléments d'appréciation que peut présenter la jurisprudence du Tribunal fédéral. Cette jurisprudence, on le sait, est assez peu novatrice; elle paraît s'en tenir de façon rigoureuse au dogme du respect de la garantie de la propriété immobilière privée. Cette conception peut-elle être maintenue au vu des exigences de l'intérêt national suisse? N'y a-t-il pas quelque paradoxe à accentuer et aggraver certaines normes d'un Code civil datant de 1907 alors que, par ailleurs, le peuple souverain modère et tempère les conceptions trop absolues de la préséance des intérêts privés en adoptant — ou préparant l'adoption — à cet effet de nouvelles dispositions légales (articles économiques, lois agraires, lois de défense et d'organisation économique, etc.)? Car il est évident que les plans d'aménagement deviennent toujours plus nécessaires dans un pays tel que la Suisse, dont il faut sauvegarder le territoire limité contre les effets désastreux d'une industrie de la construction aussi désordonnée que gaspillant les terrains à bâtir encore disponibles. Ces plans d'aménagement, inspirés d'un intérêt public général à longue vue devraient bénéficier d'un large appui auprès de l'autorité judiciaire suprême de la Confédération.

Partant de ces considérations générales il sera utile de tirer quelques leçons de cette jurisprudence en examinant deux arrêts rendus en 1948 dans des espèces intéressant les cantons de Vaud et de Zurich. On ne peut faire autrement que d'étudier des cas survenus dans les cantons puisque, sauf quelques exceptions, le droit de légiférer en ces matières appartient principalement aux cantons et aux communes.

I. — Arrêt du 5 février 1948 en la cause Ernest Canova, à Lausanne, contre Commission vaudoise de recours en matière de police des constructions (non publié).

Les faits. — Ernest Canova a présenté à la Direction des travaux de la ville de Lausanne, en 1947, une demande d'autorisation de construire un bâtiment industriel sur un terrain situé à la route du Pavement, quartier de Bellevaux, dans la zone périphérique du nord de la ville. Par décision du 8 juillet 1947 la Municipalité de Lausanne a refusé le permis de construire sollicité, en invoquant l'article 30 du règlement sur les constructions («La Municipalité refuse le permis de construire si le projet soumis à l'enquête se rapporte à des constructions visant l'installation ou le développement d'industries, de commerces ou d'entreprises pouvant porter préjudice à l'aspect ou au caractère d'un quartier, d'une rue, d'une place ou d'un paysage, ou seraient de nature à nuire à la destination ou à l'harmonie de ceux-ci.»). La Municipalité a estimé que l'immeuble envisagé, important et bruyant, ne devait pas être toléré dans un quartier d'habitation, que des industries existant dans le voisinage ne pouvaient constituer un précédent, les inconvénients en résultant étant minimes et sans comparaison possible avec ceux qu'occasionnerait l'entreprise Canova. Ernest Canova a recouru à la Commission vaudoise de recours en matière de police des constructions, qui a rejeté ce recours par prononcé du 20 septembre 1947, parce que toute construction industrielle doit être interdite en dehors des fractions de zones réservées aux constructions industrielles. C'est contre cette décision qu'Ernest Canova a recouru auprès du Tribunal fédéral, qui a retenu — en lui donnant raison — les considérants suivants dont les principaux sont résumés et accompagnés d'un commentaire.

1. — «La décision attaquée, qui limite le droit de propriété d'Ernest Canova, repose sur une disposition légale; les dispositions d'un règlement communal constituent une base légale suffisante à la restriction du droit de propriété lorsque ce règlement se fonde lui-même sur un texte de loi, ce qui est le cas en l'espèce.»

Commentaire: On ne saurait assez souligner le bien-fondé de ce considérant, en attirant l'attention de tous les spécialistes et de toutes les autorités, appelées à élaborer des plans d'aménagement et des règlements communaux, sur cette exigence primordiale et indispensable que la disposition *communale* soit basée sur une prescription de droit *cantonal*.

2. — «Dès l'instant où le règlement communal se fonde sur un texte de loi cantonale, la seule question qui peut se poser est de savoir si l'interprétation donnée par la Commission de recours est admissible ou non. Mais l'interprétation des dispositions légales cantonales ou communales ne peut être examinée par le Tribunal fédéral que sous l'angle de l'arbitraire conformément à l'article 4 de la Constitution fédérale («Tous les Suisses sont égaux devant la loi. »Il n'y a en Suisse ni sujets, ni privilèges de lieu, de naissance, de personnes ou de familles»). En l'espèce

le recourant a qualifié d'«impossible» l'interprétation donnée par la Commission de recours; il faut admettre que le grief d'arbitraire (même si ce terme n'a pas été expressément formulé) a été ainsi suffisamment précisé, en sorte qu'il y a bien lieu d'entrer en matière sur la question précitée et d'examiner si l'autorité cantonale a violé l'article 4 de la Constitution fédérale, par l'interprétation restrictive qu'elle a faite de l'article 56 du règlement concernant le plan d'extension (R. P. E.).»

Commentaire. Remarque générale: On ne peut que souscrire à l'affirmation que l'interprétation des dispositions légales cantonales et communales ne peut être examinée que sous l'angle de l'arbitraire; encore faudrait-il être fixé sur ce que le Tribunal fédéral entend dire par «l'interprétation» des dispositions légales.

Remarque d'espèce: Autant l'on peut souscrire au considérant d'ordre général ci-dessus, autant est-on surpris de lire que le Tribunal fédéral estime le grief d'arbitraire suffisamment formulé du fait que le recourant a parlé d'interprétation «impossible».

3. — «L'article 56 du règlement concernant le plan d'extension (R. P. E.) qui est la seule disposition relative aux fractions de zones réservées aux constructions industrielles («Des fractions de zones peuvent être réservées aux constructions industrielles. Les dispositions relatives à la zone dans laquelle elles se trouvent leur sont applicables; toutefois la Municipalité peut accorder des dérogations en ce qui concerne l'ordre des constructions, les dimensions des bâtiments et les distances entre eux»), peut être interprété de la manière suivante: dans les fractions de zones en question, la Municipalité a la faculté d'édicter des prescriptions justifiées par la destination des bâtiments industriels; elle ne peut refuser l'autorisation de construire de tels bâtiments en invoquant exclusivement leur caractère industriel; mais le permis de construire ne peut pas être refusé à d'autres constructions que les bâtiments industriels; inversement, une construction industrielle peut être admise en dehors de la zone réservée, à la condition que les prescriptions édictées pour les constructions de la zone intéressée soient observées et qu'au surplus l'autorisation de construire ne se heurte pas aux autres prescriptions d'ordre général, en particulier à l'article 30 du règlement communal sur les constructions du 3 février 1926. Mais l'article 56 R. P. E. peut aussi être compris en ce sens que, lorsqu'une fraction de zone est réservée aux constructions industrielles, celles-ci ne peuvent être érigées dans le reste du territoire de la zone intéressée. Toutefois si cette interprétation peut à la rigueur se soutenir en ce qui concerne les zones urbaines de l'ordre contigu et de l'ordre non contigu, qui prévoient expressément des fractions de zones réservées aux constructions industrielles, elle ne peut en revanche être accueillie en ce qui concerne la zone périphérique, dans laquelle aucune fraction n'est prévue pour les bâtiments industriels. Comme la zone périphérique englobe de vastes territoires de la banlieue et de la campagne lausannoise, il est impossible de déduire de l'absence de toute fraction de zone réservée aux constructions industrielles que

celles-ci seraient interdites sur tout le territoire de la zone en question. Cela est d'autant plus vrai que les constructions industrielles doivent, autant que possible, être érigées en banlieue, pour autant qu'il ne s'agisse pas de quartiers de villas. Or le R. P. E. prévoit précisément une zone de villas comprenant différents quartiers suburbains, zone qui se distingue ainsi nettement de la zone périphérique. Il n'a donc certainement pas été dans l'intention du législateur d'interdire la construction de tout bâtiment industriel dans la zone périphérique.»

«Par ailleurs la Municipalité de Lausanne avait autorisé, dans le voisinage immédiat de l'emplacement où devait être édifié l'atelier du recourant, une grande menuiserie avec outillage mécanique, et aurait été disposée à accorder au recourant l'autorisation sollicitée moyennant quelques modifications au projet qui lui avait été soumis.»

Commentaire: L'interprétation donnée par le Tribunal fédéral de l'article 56 R. P. E. est inspirée d'une tendance nettement limitative et restrictive. Quoique le législateur vaudois ait prévu, en ordre contigu et en ordre non contigu, des fractions de zones industrielles, le Tribunal fédéral estime ne pas pouvoir, par analogie, en déduire le même système pour les zones d'ordre périphérique ou de banlieue et de campagne. C'est dire que le Tribunal fédéral considère que la législation sur les constructions — et les plans d'aménagement et de zonage qui en découlent — doit être interprétée en la même manière que l'on interprète toute législation spéciale ou d'exception: la présomption leur est défavorable. Il conviendra donc, en l'état actuel de la jurisprudence, que les textes et les prescriptions des règlements cantonaux et communaux soient extrêmement nets et précis.

Par ailleurs on ne saurait partager de façon absolue cette opinion «que les constructions industrielles doivent, autant que possible, être érigées en banlieue, pour autant qu'il ne s'agisse pas de quartiers de villas». En d'autres termes toute banlieue qui ne serait pas un quartier de villas — construites ou prévues — pourra recevoir des constructions industrielles. Cette affirmation heurte les notions actuelles d'urbanisme et d'esthétique. A-t-on songé que, fort souvent, la banlieue ou la périphérie d'une ville présente un caractère harmonieux et agreste? En attendant que le Tribunal fédéral modifie ou précise sa jurisprudence sur ce point, on ne peut plus se contenter de vagues règles générales applicables au zonage ou à la construction en banlieue; il faudra compléter et préciser sans tarder toutes les dispositions relatives aux zones périphériques.

II. — *Arrêt du 29 avril 1948 en la cause Veuve Lips-Meier et consorts contre commune d'Uitikon et Conseil d'Etat du canton de Zurich (publié au recueil officiel, vol. 74, 1^{re} partie, p. 147 à 156).*

Les faits. — La commune d'Uitikon (canton de Zurich), au territoire de laquelle s'applique la loi cantonale zurichoise sur les constructions pour les localités à caractère urbain, du 23 avril 1893, a adopté, le 13 octobre 1945, un nouveau règlement

sur les constructions répartissant le territoire communal en cinq zones — dont la zone L — dans lesquelles ne sont autorisées que des constructions destinées à servir les buts de l'économie agricole et forestière. Les héritiers Meier sont propriétaires d'un fonds immobilier d'environ 1500 ares sis à cheval de la limite des communes d'Uitikon et Birmensdorf. Aux termes du précédent règlement sur les constructions on aurait pu édifier des maisons d'habitation à 1 et 2 étages sur les 900 ares situés dans la commune d'Uitikon, lesquels tombent dans la zone L selon le règlement sur les constructions du 13 octobre 1945. L'architecte Ph. Hauser s'est proposé de construire sur ce terrain une colonie d'habitation de 200 maisons familiales simples et il s'est fait accorder à cet effet un droit d'emption, totalement ou partiellement cessible, inscrit au registre foncier. Par la suite Ph. Hauser et d'autres personnes acquièrent diverses parcelles en faisant usage de ce droit. Les héritiers Meier, Ph. Hauser et les acquéreurs de parcelles ont présenté un recours contre le nouveau règlement sur les constructions d'Uitikon. Le recours fut accueilli favorablement par le Tribunal de district de Zurich; mais, sur intervention de la commune d'Uitikon, le Conseil d'Etat du canton de Zurich annula, le 27 février 1947, la première décision et maintint le nouveau règlement sur les constructions de la commune d'Uitikon.

C'est contre cette décision que les héritiers Meier, l'architecte Ph. Hauser et consorts ont présenté un recours de droit public au Tribunal fédéral, qui leur a donné raison en fondant sa décision sur divers considérants dont il vaut la peine de résumer et commenter ceux de portée générale, en laissant de côté toute la discussion juridique de la législation cantonale zurichoise et son interprétation par le Conseil d'Etat.

1. — «Par son règlement sur les constructions du 13 octobre 1945 la commune d'Uitikon a décidé qu'une partie de son territoire communal ne pourrait recevoir que des constructions en relation avec l'économie agricole et forestière. Ce faisant elle a limité les droits des propriétaires de terrains de cette zone de tirer parti de leurs fonds selon leurs désirs, et, notamment, leur liberté de construire dans une mesure qui, jusqu'à présent, n'avait pas été appliquée en Suisse. Il importe d'ailleurs peu de rechercher si, en les termes, l'on peut ou non parler d'interdiction de construire, comme le soutiennent les recourants. Il s'agit juridiquement d'une limitation de droit public de la propriété dans le sens de l'article 702 du Code civil suisse («Est réservé le droit de la Confédération, des cantons et des communes d'apporter dans l'intérêt public d'autres restrictions à la propriété foncière, notamment en ce qui concerne la police sanitaire, la police des constructions, du feu, des forêts et des routes, les chemins de halage, le bornage et les signaux trigonométriques, les améliorations du sol, le morcellement des fonds, les réunions parcellaires de fonds ruraux ou de terrains à bâtir, les mesures destinées à la conservation des antiquités et des curiosités naturelles ou à la protection des sites et des sources d'eaux minérales»). Aux termes de la jurisprudence

du Tribunal fédéral la garantie de la propriété (telle qu'elle est reconnue par l'article 4 de la Constitution du canton de Zurich) ne fait pas obstacle aux limitations du droit de propriété et spécialement du droit de bâtir, pourvu que lesdites limitations reposent sur des bases légales, qu'elles soient conformes à l'intérêt public et qu'elles donnent lieu à indemnisation en cas d'expropriation matérielle (ou en cas d'effets analogues à une expropriation).

Commentaire: Si ce considérant confirme l'arrêt précédemment cité en ce qui touche les bases légales, fondement indispensable des limitations imposées à la propriété privée, il va cependant beaucoup plus loin en posant que les bases légales desdites limitations doivent prévoir le droit à une indemnité non seulement en cas d'expropriation matérielle mais également en cas d'effets analogues à ceux d'une expropriation. La tendance de cette jurisprudence a déjà donné lieu à beaucoup de discussions, car elle semble méconnaître la valeur du principe de la force dérogatoire du droit fédéral. Il faut en effet souligner que le principe de la garantie de la propriété privée n'est pas inscrit dans la Constitution fédérale, mais uniquement dans les Constitutions des cantons (sauf le Tessin). En revanche le principe des limitations de droit public imposables à la propriété privée dans un but d'intérêt public est inscrit dans une disposition de droit fédéral (art. 702 du C. C. S.). Or, pas plus l'article 702 du C. C. S. que d'autres dispositions de droit fédéral ne posent cette condition — comme le fait le Tribunal fédéral — que les dites limitations doivent être fondées sur des dispositions prévoyant l'indemnisation. Certes, personne ne conteste le droit à indemnité en cas d'expropriation matérielle, c'est-à-dire lorsque la propriété d'un fonds est enlevée à son propriétaire pour passer à autrui du fait d'une intervention de l'Etat. En revanche, la question de savoir si une indemnité est également due, en outre, en cas d'enlèvement, de suppression ou de limitation d'une partie seulement des éléments formant le contenu du droit de propriété, est tout à fait discutable. Le droit fédéral ne l'a en tout cas pas prévu. Un tel droit à indemnisation ne peut exister que de par les lois des cantons, mais on ne saurait l'imposer aux cantons qui ne l'ont point expressément spécifié. En érigeant ce principe en notion de droit fédéral on est en contradiction avec tous les efforts tendant à freiner la spéculation immobilière.

Il faut encore souligner un autre aspect de ce considérant: le Tribunal fédéral semble admettre que la création des zones agricoles et forestières de la commune d'Uitikon se présente «dans une mesure qui jusqu'ici n'avait pas été appliquée en Suisse». Pourtant la création de telles zones est loin d'être un phénomène unique; les spécialistes savent que depuis plusieurs années déjà de nombreuses communes ont établi des plans d'aménagement prévoyant de larges zones agricoles. Tous ces plans d'aménagement sont loin d'avoir donné lieu à des procès. Si les recours ont été relativement rares cela ne veut pas dire que de tels plans soient si exceptionnels; si le Tribunal fédéral avait eu en mains les éléments d'information qui lui ont peut-être

manqué il n'aurait probablement pas éprouvé un tel étonnement.

2. — «Le Tribunal fédéral ne peut pas examiner librement l'interprétation et l'application des prescriptions des législations cantonales, quelle que soit l'ampleur des limites qu'elles imposent à la propriété privée pour des motifs d'intérêt public; il ne peut les examiner uniquement qu'au point de vue limité de l'article 4 de la Constitution fédérale.»

Commentaire: Ce considérant confirme celui qui résulte de l'arrêt précédemment commenté; il va cependant plus loin puisque le Tribunal fédéral estime que son examen peut porter non seulement sur l'interprétation mais encore sur l'application des prescriptions cantonales limitant la propriété. On ne saurait pourtant envisager que le Tribunal fédéral puisse entrer en matière pour examiner autre chose que l'arbitraire d'une interprétation. Si la loi a été appliquée correctement, c'est-à-dire s'il y a concordance entre les faits et les textes qui leur sont appliqués, il ne saurait y avoir «arbitraire».

3. — «Si la commune prévoit la disposition des diverses zones sur la base d'un plan général du Conseil d'Etat, il n'y a pas alors défaut d'une base légale. Il en est autrement si la commune établit d'elle-même un tel plan.

Commentaire: S'il s'agit là d'un considérant touchant plus particulièrement le droit zurichois, il n'en est pas moins utile de souligner, une fois de plus, que les dispositions communales doivent reposer sur une base de droit cantonal.

4. — «L'élaboration de zones agricoles au sens étroit, par lesquelles les propriétaires de fonds immobiliers qui s'y trouvent sont astreints à une utilisation déterminée de leurs terres, soit pour l'économie agricole, est, comme déjà dit, un lourd empiètement extraordinaire sur la propriété privée et va loin au-delà de ce que jusqu'à présent on avait estimé compatible avec les limitations de droit public de la propriété. Pour un tel empiètement il faut une claire situation juridique de base.»

Commentaire: Sans revenir trop longuement sur ce qui a déjà été écrit à propos du grand nombre de plans d'aménagement prévoyant des zones agricoles, il faut relever que les cantons et les communes ont été contraints de fixer de telles zones pour trois raisons essentielles:

- a) gaspillage des terrains agricoles cédés sans retenue à l'industrie de la construction;
- b) désordre dans l'implantation, le volume et l'aspect des constructions érigées en régions périphériques des agglomérations;
- c) spéculations immobilières scandaleuses: le prix d'un terrain «agricole» vendu ou acheté pour une exploitation agricole ne peut dépasser la valeur dite de rendement, fixée dans chaque cas par l'autorité administrative, tandis que le prix de vente du même terrain, admis à passer de la catégorie «agricole» à la catégorie «terrain à bâtir», peut être déterminé librement, sans aucune règle administrative quelconque de fixation de valeur, sinon celle de la loi économique de l'offre et de la demande. On connaît le cas d'un même terrain vendu ou acheté à sa valeur

«agricole» à fr. —.50 le m², mais acheté ou vendu, peu de temps après, à sa valeur «à bâtir» à fr. 15.— ou 20.— le m², soit 30 ou 40 fois plus! Ainsi de véritables fortunes ont été réalisées sans grands efforts ni imagination.

5. — «Dans cette espèce on peut laisser de côté la question de savoir si la limitation de la propriété privée dans la confection de zones agricoles correspond à un intérêt public et ne se présente pas comme une expropriation matérielle.»

Commentaire: Ce considérant confirme la position de principe déjà prise par le Tribunal fédéral. Et pourtant il faut souligner une fois de plus que les plans d'aménagement sont inspirés avant tout de l'intérêt général. Ne serait-il pas indiqué que les milieux attachés à la sauvegarde de nos terrains entreprennent une vaste enquête, dressant en quelque sorte un acte d'accusation contre tous les abus qui sont nés de la trop grande liberté en matière immobilière? En maintenant cette jurisprudence on traite de façon analogue aussi bien les cas d'expropriation matérielle que les cas où la limitation d'une partie seulement du contenu du droit de propriété produit les mêmes effets qu'une expropriation matérielle; on risque d'en arriver à ce que l'Etat doive indemniser un propriétaire pour sa perte de spéculation. Cela n'a certes pas été dans l'intention du législateur du Code civil suisse; c'est même contraire à la *ratio legis* de l'article 702 du C. C. S.

Ces deux arrêts et les commentaires qui s'y rapportent peuvent donner lieu aux remarques suivantes en guise de conclusions:

- 1° Toutes les dispositions consacrées par la collectivité à l'aménagement du terrain et de la construction (par exemple: arrêtés, décrets, ordonnances, règlements, plans d'extension, plans directeurs, plans d'aménagement, plans de zonage, etc.) doivent être exprimées en la forme de mesures législatives basées sur des motifs d'intérêt public général.
- 2° De telles dispositions adoptées par les communes doivent être fondées sur des textes légaux cantonaux, avec lesquels elles doivent concorder.
- 3° De telles dispositions doivent être solidement motivées et les textes doivent être extrêmement clairs et précis pour éviter toute ambiguïté dans l'interprétation.
- 4° Ceux qui sont appelés à examiner des projets ou des plans de constructions ne peuvent les écarter que s'ils heurtent des dispositions légales. On ne peut rejeter tel ou tel projet — en l'absence de dispositions précises et formelles d'un texte législatif — uniquement pour des motifs d'ordre doctrinal, d'esthétique ou de convenance.
- 5° La cause des plans d'aménagement est loin d'être gagnée. Il est indispensable d'accentuer la propagande en leur faveur, notamment par diverses enquêtes sur la situation actuelle.
- 6° Il serait désirable que la jurisprudence soutienne de façon plus efficace les efforts entrepris en faveur de l'aménagement.

C'est sur ce vœu que se termine une étude inspirée du désir de servir les intérêts supérieurs de la collectivité nationale suisse.