

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (1965)  
**Heft:** 31

## Titelseiten

### 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:** 15.05.2025

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

## Quand la loi légalise la spéculation

Depuis l'entrée en vigueur des restrictions de crédit, le prix des terrains s'est stabilisé. C'est un fait. Cette pause passagère suffit à des commentateurs lyriques et légers pour qu'ils s'écrient : la spéculation est vaincue.

Il est pourtant évident que la poussée démographique, que la croissance urbaine et que la demande persistante de terrains à la périphérie des villes continuera à exercer une pression sur le prix des terrains.

Et surtout, la spéculation ne saurait être vaincue pour la bonne raison que la loi la protège et la favorise ; toute hausse du sol, même abusive, est un élément dont on tient compte pour l'estimation de la valeur vénale des terres environnantes. Les tribunaux d'arbitrage, saisis d'une demande d'expropriation, fixent le montant des indemnités d'expropriation, à des prix qui correspondent à une plus-value parfois supérieure à 1000 %, quand bien même le propriétaire exproprié n'était maître de son terrain que depuis quelques années seulement. Plus de 1000 % de bénéfice en moins de 10 ans, c'est une belle affaire. Par décision légale : c'est un chef-d'œuvre. Or, une fois qu'un prix est déterminé par voie judiciaire, il est bien évident que la hausse ainsi légalisée sera irréversible ; qui vendrait en dessous du prix estimé normal par la sagesse des juges ?

Mais plus concrètement, comment cela se passe-t-il ?

### Précautions

Nous prions nos lecteurs de s'abstenir de chercher à identifier les personnes et localiser les lieux. Par exemple, si nous indiquons par discrétion que l'action se déroule dans la ville de L..., capitale d'un grand canton romand, il nous paraîtrait abusif de conclure qu'il s'agit de Lausanne. Mais si nous ne livrons pas les noms et ne précisons pas les lieux, qu'on ne croie pas que nous inventons un exemple de toutes pièces. A ce jeu-là, la démonstration serait gratuite. Les chiffres que nous donnons sont rigoureusement exacts et conformes à la réalité.

Donc, dans la ville de L... coule un ruisseau dont les ondes ne sont plus claires. L'eau écume visqueusement en surface ; les poissons ne remontent plus son cours. Le ruisseau a creusé assez profondément son lit ; sur les pentes ravonnées : des prés, des bois. Ces terrains se prêtent mal à l'habitat. Une partie est cadastrée bois, donc inconstructible selon les dispositions légales (il est vrai que l'Etat tolère des exceptions ; mieux comme ce fut le cas, dans les environs, il lui arrive d'acheter des terrains boisés au prix de terrains à bâtir, donnant ainsi lui-même le signal de la course à la spéculation) ; d'autre part, ces terrains sont des rapilles mal ensoleillées.

### Verdure

La Municipalité, puis le Conseil communal, adoptent un plan de quartier qui protège cette zone de verdure. Devenus inconstructibles, les terrains perdent toute valeur vénale. Le propriétaire est donc lésé. Légitimement, il demandera à être indemnisé. Il peut vendre de gré à gré, si la ville lui offre un prix qu'il estime satisfaisant. A défaut, il demande à être exproprié. C'est alors un tribunal arbitral qui fixe la valeur vénale de son terrain. Le tribunal s'efforce donc de déterminer à quel prix ce terrain aurait trouvé preneur avant l'adoption du nouveau plan de quartier. Mais comment procède-t-il ?

### Calculs

Première manière :

Le calcul simple que vous proposeriez serait de partir de la valeur d'achat du terrain. Ce terrain de 5500 m<sup>2</sup> avait été acheté pour 50 000 francs. Vous jugeriez naturel et équitable d'estimer que ce placement mériterait un bon rendement, disons du 6 %. La durée de

possession n'a été que de 8 ans. L'indemnité sera donc de 50 000 francs, augmentée des intérêts composés à 6 % pendant 8 ans. Ne faisons pas le calcul : il n'est pas légal.

En effet, l'indemnité n'est pas déterminée par le rendement du capital, mais par la valeur vénale.

### Deuxième manière

Vous procédez à une enquête pour connaître la plus-value prise par les terrains environnants pendant ces huit dernières années. Vous faites une moyenne et vous obtenez, les affaires ayant bien marché, une plus-value disons de 400 %. L'indemnité dans notre exemple serait donc de 200 000 francs.

C'est déjà mieux, car vous avez ainsi tenu compte des ventes éventuellement spéculatives des biens-fonds voisins. Mais ce n'est pas assez encore. Car le terrain a pu être acheté à un prix particulièrement bas ; il devait permettre une affaire particulièrement juteuse, supérieure à la moyenne des tractations immobilières. Avec du 400 %, vous la réduisez à l'ordinaire.

### Troisième manière : une plus-value de 600 000 francs

Le propriétaire vous apportera, cela lui est facile s'il est architecte, des plans prouvant qu'il était prêt à partir avec une construction de trois immeubles. Le premier coup de pioche allait être donné quand intervint ce malheureux plan de quartier. Il exige qu'on en tienne compte.

Vous supposez que, malgré sa situation défavorable, ce terrain aurait été construit. Utilisation au maximum. Immeubles locatifs de 5 étages. Qu'aurait coûté cette construction ? Il est facile de le calculer au prix courant de 165 francs le m<sup>3</sup>. Combien de pièces et d'appartements dans ces immeubles ? On calcule. Elles auraient été louées à 1200 francs la pièce, donc le tout aurait rapporté au propriétaire chaque année en loyers la somme de 216 000 francs. Vous décidez ensuite que le rendement des loyers correspond au rendement d'un capital de 3 600 000 francs. Puis vous faites la différence entre le coût supposé de la construction et la valeur supposée des immeubles. Elle vous donne le prix du terrain, soit 600 000 francs. Pour faire la bonne mesure, vous ajoutez encore le rendement des garages que l'on aurait glissé dans les intervalles, et le terrain passe à 650 000 francs. Telle est la pratique.

### Admirable !

Système inimitable : le propriétaire n'a pas les ennuis de la construction, aucun risque de surprise désagréable, pas de dépassements à craindre, tous ses appartements seront loués, et son terrain lui rapporte ainsi du 1200 %. Il gagne légalement 600 000 francs. C'est d'ailleurs la collectivité qui paie. De surcroît, pour plusieurs milliers de francs, la Ville, qui s'est efforcée pourtant, de manière irréprochable, de défendre les intérêts de la collectivité, doit payer les frais d'avocat de l'exproprié. Ce dernier, de surcroît, exige des garanties pour que son bénéfice ne soit pas ajouté par le fisc à son revenu annuel !

Admirables tribunaux ! Quel scrupule dans la défense de la propriété. On fixe l'indemnisation en faisant monnaie non seulement de la rareté du sol, mais de la rareté des appartements. On vous paie jusqu'au rendement des immeubles non construits, mais loués jusqu'au dernier recoin. 1200 %. Judiciairement. Et dire que des magistrats parlent de poursuivre des spéculateurs pour usure ! En faisant intervenir quels tribunaux ? Les mêmes ?

Toutefois M. von Moos a découvert qu'en Suisse les protections légales n'étaient pas suffisantes. Il nous propose un nouvel article constitutionnel : « La propriété privée est garantie. » Ça nous manquait !

Bi-mensuel romand  
N° 31 29 avril 1965

Rédacteur responsable : André Gavillet  
Le numéro : 70 centimes  
Abonnement pour 20 numéros :  
Pour la Suisse : 12 francs  
Pour l'étranger : 15 francs  
Changement d'adresse : 50 centimes  
Administration, rédaction :  
Lausanne, Case Chauderon 142  
Chèque postal 10 - 155 27  
Imprimerie Raymond Fawer S.A., Lausanne

Les articles de ce numéro  
ont été discutés ou rédigés par :

Gaston Cherpillod  
Ruth Dreifuss  
Jean-Claude Favez  
Henri Galland  
André Gavillet  
Marx Lévy  
Jean-Jacques Leu  
Pierre Liniger  
Serge Maret  
Jacques Morier-Genoud  
Christian Ogay  
C.-F. Pochon

Le N° 32 sortira de presse le jeudi 13 mai 1965