

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 35 (1963)

Heft: 11

Artikel: Le délai d'attente dans la vente des domaines agricoles

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125523>

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: 25.04.2026

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

Le Tribunal fédéral relève l'importance des plans d'aménagement

Le délai d'attente dans la vente des domaines agricoles

52

Au cours des dernières années, les constructions n'ont cessé de s'accroître dans les régions touristiques. Et il n'est encore pas possible d'entrevoir quand le mouvement se ralentira. Ces constructions, dont personne ne prétendra qu'elles sont toutes belles, ont quelquefois des conséquences fâcheuses. Plus d'un site jusqu'alors accessible au public est condamné définitivement, plus d'une construction aurait pu s'intégrer au paysage, sans frais supplémentaires, si le Conseil communal avait eu son mot à dire. Or, c'est justement dans les régions de montagne que le droit cantonal et communal sur les constructions est le plus insuffisant. En automne dernier, le Tribunal fédéral avait à examiner un recours contre une décision d'un Conseil d'Etat. Ce dernier avait décidé de ramener, pour des raisons esthétiques, de cinq à quatre le nombre d'étages d'un bâtiment dont la construction avait déjà commencé. Le recours fut accepté. Dans ses considérants, le Tribunal fédéral déclara que l'aspect de la station considérée n'était pas spécialement digne de protection. Mais que dans la mesure où il l'était, le bâtiment prévu ne pouvait y porter préjudice. En conclusion, le Tribunal fédéral exposa que:

«Il existe un urgent besoin d'ordonner les constructions dans les régions qui n'ont pas de beautés naturelles ou historiques. Comme le tribunal l'a affirmé en une autre occasion... cette tâche n'incombe pas aux dispositions cantonales sur la protection des sites, mais aux prescriptions communales sur les constructions. En recourant aux dispositions sur la protection des sites pour pallier l'absence de prescriptions communales, les instances cantonales affaiblissent la volonté des communes de s'occuper elles-mêmes de ces problèmes...»

(ATF 88 I 231.)

Par cet arrêt, le Tribunal fédéral se prononce sans équivoque en faveur des plans d'aménagement. Mais c'est tout aussi clairement qu'il souligne la responsabilité des autorités communales. Celles-ci ont donc pour tâche de proposer à la population des plans d'aménagement qui permettent un développement harmonieux de leur commune tout en sauvegardant les intérêts de la protection du paysage.

ASPAN.

Le propriétaire d'un terrain à bâtir a toute liberté de vendre son fonds quand bon lui semble. La règle est différente pour les immeubles agricoles. Le droit des obligations dispose en son article 218 que les terres agricoles ne peuvent être aliénées, en totalité ou en partie, avant un délai de dix ans à compter de leur acquisition. L'autorité cantonale peut toutefois autoriser une vente anticipée pour des raisons importantes, «telles que le partage d'un héritage, la correction des limites d'exploitations agricoles ou pour éviter une réalisation forcée». Le but de cette prescription est clair: d'une part freiner la spéculation sur les terres agricoles, d'autre part éviter les cas où l'application serait trop rigoureuse. On sait depuis longtemps que l'article 218 est insuffisant pour protéger les terres agricoles contre les manœuvres spéculatives. Il faut avouer tout de même que le délai d'attente de dix ans constitue dans quelques cas une arme efficace. Le Tribunal fédéral avait à examiner récemment un recours de droit constitutionnel à la suite d'un refus de vente anticipée.

Les faits à juger étaient les suivants:

Un avocat, propriétaire d'un domaine agricole de 9 hectares situé dans le canton de Bâle-Campagne, avait conclu avec un paysan de Courtételle, dans le canton de Berne, un contrat qui lui donnait le droit d'acquérir le domaine du paysan jusqu'au 1^{er} novembre 1962. Le préfet de Delémont refusa de ratifier ce contrat, car le paysan n'était devenu propriétaire de son domaine qu'en 1955. Cette décision fut confirmée par la Direction de l'agriculture du canton de Berne.

Saisi de l'affaire, le tribunal précisa que l'autorité compétente dispose d'une grande marge d'appréciation pour savoir si une vente anticipée peut être autorisée. De ce fait, le Tribunal fédéral ne peut accepter de recours pour atteinte à l'égalité devant la loi que si l'autorité a visiblement outrepassé ses droits. Dans le cas qui nous occupe, l'avocat faisait valoir que les domaines de Bâle-Campagne et du Jura bernois pouvaient être exploités en tant qu'unité agricole. Mais il convenait qu'il ne savait encore comment cette exploitation commune, entre deux domaines aussi éloignés l'un de l'autre, devrait être réalisée. «Abstraction faite de cela, l'opinion de la Direction de l'agriculture, selon laquelle la création d'un tel domaine commun entre les mains d'un propriétaire non agriculteur n'est pas souhaitable, est entièrement justifiée par le but général du droit foncier rural et par le fait qu'un domaine de 9 hectares, comme celui que possède le plaignant, peut être compté parmi les exploitations moyennes qui, dans notre pays, assurent un revenu suffisant à de nombreux agriculteurs.» De plus, la situation financière du vendeur n'était aucunement alarmante. Son domaine n'était que peu hypothéqué: il aurait pu encore emprunter 30 000 fr. pour atteindre le plafond du crédit accordé aux propriétaires d'immeubles ruraux. Le tribunal rejeta donc le recours déposé par l'avocat, lui interdisant ainsi d'exercer son droit d'emption.

ASPAN.