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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 61 (1988)

Heft: 3

Artikel: Les tribulations d'un propriétaire de fonds glissant

Autor: Calpini, Geneviève

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128854

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: 19.02.2026

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

table de mettre en place des mécanismes garantissant une meilleure information des acheteurs potentiels. On peut à cet égard songer à une mesure simple, qui consisterait à prévoir une annotation au Registre foncier, mentionnant l'inclusion d'une parcelle dans une zone de danger (comportant en particulier une restriction des droits à bâtir, voire une interdiction totale de construire).

Une telle évolution serait sans nul doute dans l'intérêt de toutes les parties, puisqu'elle viserait en définitive à garantir la sécurité des transactions juridiques. On se doit donc d'encourager les pouvoirs publics à prendre toute mesure propre à améliorer la publicité du statut juridique des terrains sis en zone de danger.

Jean-Pierre Carera, Genève

LES TRIBULATIONS D'UN PROPRIÉTAIRE DE FONDS GLISSANT

L'arrêt dont il est question ci-dessous a été mis à notre disposition par le Tribunal cantonal du Jura, que nous remercions de son amabilité.

Imaginez que vous acquerriez une parcelle de terrain pour y construire une villa et que vous obteniez toutes les autorisations nécessaires à la construction, cela d'ailleurs dans un délai relativement rapide. La construction commence. Vous voyez votre maison sortir de terre. Et voilà qu'un jour, elle se met en marche, emportée sur un glissement de terrain. Et, comme si cela ne suffisait pas, la commune, propriétaire du fonds voisin, vous actionne en paiement du dommage que votre fonds – trop mobile – a causé au sien. Et elle obtient gain de cause devant le tribunal. Vous vous retrouvez donc sans maison et avec une grosse indemnité à payer à une commune que vous considérez comme responsable de tous vos maux puisque, accessoirement, c'est elle qui vous a vendu le terrain glissant qui n'a pas pu supporter votre maison.

Cette histoire est vraie. Récemment, le Tribunal fédéral rejetait le recours de droit public interjeté par dame V. contre un jugement rendu par la Cour civile du Tribunal cantonal de la République et Canton du Jura.

Mon propos n'est pas de détailler les faits ni d'analyser les problèmes juridiques posés par cette triste affaire.

En effet, la Cour ne pouvait pas examiner autre chose que ce qui lui était soumis, à savoir quel propriétaire était responsable civil du dommage causé à son voisin.

Je me contenterai donc simplement de relever un certain nombre d'éléments qui me paraissent devoir susciter la réflexion.

– Le terrain en question était situé dans un lotissement que la commune vendait, parcelle par parcelle, à des personnes qui souhaitaient construire une maison familiale.
– Mme V. a acheté une de ces parcelles, équipées par la commune, et elle a obtenu, après examen de la commune et du canton, une autorisation de construire.
– Le procès, qui a opposé Mme V. à la commune de G., n'a porté que sur des questions de droit privé, mais jamais sur la responsabilité de la commune en tant que collectivité publique chargée de prendre un certain nombre de décisions en matière de constructions et d'aménagement.

Glissement de terrain à Feldmoos (OW).
(Photo L. Lienert.)

Ainsi, le lecteur de l'arrêt reste songeur lorsqu'il constate qu'une maison, aux dires d'experts, peut constituer une surcharge inadmissible pour un bien-fonds délicat et rompre l'équilibre qui, jusque-là, faisait que le terrain ne glissait pas de lui-même. En effet, l'affectation logique d'une zone à bâtir, c'est justement la construction, et on peut, dès lors, très sérieusement se poser la question de savoir si, véritablement, il est opportun de considérer comme zone à bâtir des terrains ayant une tendance fâcheuse à s'effondrer.
Il semblerait que, d'après les indications que nous avons obtenues, plus aucune construction n'ait été entreprise dans cette région, ce qui est d'ailleurs compréhensible. Ce qui l'est moins, c'est qu'il est toujours possible de construire à cet endroit.
Cet arrêt nous a paru intéressant, parce qu'il montre combien le problème est mal posé. En effet, au-delà de la question des dommages dont l'une ou l'autre des parties est responsable en fonction du droit privé, reste posée toute la question de la responsabilité de ceux qui font de l'aménagement.
Dans cette optique, peut-on exiger de celui qui construit de déterminer lui-même quelles mesures de protection doivent être envisagées alors que, justement, toute l'infrastructure procédurale le pousserait plutôt à s'appuyer sur les avis de ceux qui sont censés examiner sa demande de construction.
A quoi cela sert-il de déterminer que telle zone est zone à bâtir, alors que, pratiquement, il s'agit d'une région à l'équilibre si fragile?
A quoi sert-il d'accorder des permis de construire automatiquement, alors qu'une étude très approfondie de la qualité du terrain aurait été nécessaire. C'est, à notre avis, à ce niveau-là que le problème se pose.
Dégager les responsabilités, une fois que le mal est déjà fait, pour savoir qui doit payer quoi n'enrichira pas beaucoup la connaissance des aménagistes.

Geneviève Calpini

DANGERS NATURELS: VALAIS ET URI TOUCHÉS

Avalanches et inondations, voilà deux types de dangers naturels qui surviennent de façon brutale. Que doivent faire les collectivités pour éviter les catastrophes à venir? Faut-il multiplier les ouvrages à grands frais au risque de défigurer les paysages attirants pour nos hôtes étrangers? Faut-il ignorer les règles des probabilités et minimiser les risques? Faut-il considérer les zones de dangers de manière très extensive? Faut-il mettre en avant les moyens légaux disponibles?
Les deux articles suivants présentent différentes éventualités offertes à nos autorités; l'éventail est large, les moyens légaux existent; comment nos responsables politiques vont-ils manœuvrer?

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LE PROBLÈME DU DANGER D'AVALANCHES

(Quelques réflexions illustrées à l'exemple du Valais)

1. Quel est le problème?
Selon les dernières publications, 56% de nos forêts sont malades. Un grand nombre de ces forêts sont des forêts protectrices. Elles nous protègent des dangers naturels, notamment des avalanches. Certains se posent la question de savoir si cette protection naturelle est et restera suffisante.
Dans un tout autre domaine, on peut lire qu'environ un tiers de la population de montagne vit directement ou indirectement du tourisme. D'un tourisme dont les bases sont menacées par la mort des forêts, car celles-ci ne pourront plus protéger les voies d'accès aux stations pendant l'hiver, ni enrichir le paysage par leurs couleurs en automne.
Pendant des siècles, les villages de montagne étaient petits, construits sur des crêtes ou d'autres endroits sûrs et les maisons se serraient l'une contre l'autre. On avait peur des avalanches.
Aujourd'hui, la situation a changé. Les besoins en nouvelles habitations de montagne ont des racines différentes. La grande majorité des nouvelles constructions servent à l'habitat touristique et non à l'habitat de la population rurale. Les touristes sont moins conscients du danger permanent que représente la nature dans les montagnes. Ils font confiance à la technique et aux autorités, ils ont rarement le sentiment d'être en danger.
Le tourisme et l'abandon de l'économie rurale ont eu pour effet, entre autres, de multiplier le nombre