

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:	Plus de moyens que de courage
Autor:	Jaques, Michel
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-128861

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: 20.02.2026

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

QUE FAIT LA CONFÉDÉRATION?

expertise pourra être exigée en cas de demande de permis de construire; cette exigence serait alors dépourvue de toute base légale.

Risques

L'auteur relève que le rassemblement et la gestion de toutes les informations montrant les risques affectant un terrain est essentiellement une affaire technique.

Position des assureurs

Il faut distinguer entre la couverture obligatoire et facultative des immeubles. C'est le premier cas qui nous intéresse.

En cas d'assurance obligatoire, le refus de prise en charge entraîne logiquement une impossibilité de construire. L'auteur cite l'exemple du canton de Vaud, où l'Etablissement d'assurance (ECA), se fondant sur les cartes d'instabilité du professeur Gabus, réserve la couverture d'assurance dès que la construction future devrait être érigée en zone instable. Celui qui souhaite construire devra donc mandater un expert pour examiner les risques de la construction. Une fois en possession de cette expertise, l'ECA décidera si, oui ou

non, il accepte de couvrir l'immeuble. On voit quel effet a cette décision lorsque l'assurance est obligatoire.

L'auteur du rapport relève également les dispositions de droit privé applicables aux terrains instables, en l'occurrence les *articles 660 et 668 CC*, et souligne leur insuffisance dans le cas d'espèce, dans la mesure où ils privilégient l'abstraction qu'est une limite sur un plan à la réalité sur le terrain.

Sur le plan pratique, il propose que le caractère de terrain instable fasse l'objet d'une mention au registre foncier (art. 962 CC), à condition, bien entendu, que d'autres restrictions de droit public y figurent aussi (catégorie de la zone, possibilités de construction, etc.).

Le problème de risque en matière de construction est ainsi posé. Toutefois, il manque une réflexion de fond sur la question de la responsabilité de la collectivité publique lorsqu'elle attribue certains terrains à des zones déterminées et qu'elle délivre des permis de construire.

Il est évident qu'on ne vit pas sans un certain risque. Mais, au moins, faut-il avoir conscience de prendre ce risque. Dans un pays comme le nôtre, où tout est si réglementé, particulièrement en matière de construction, on peut se demander s'il est véritablement admissible que, lorsque l'enjeu est si important, la réglementation savamment élaborée ne serve plus à rien.

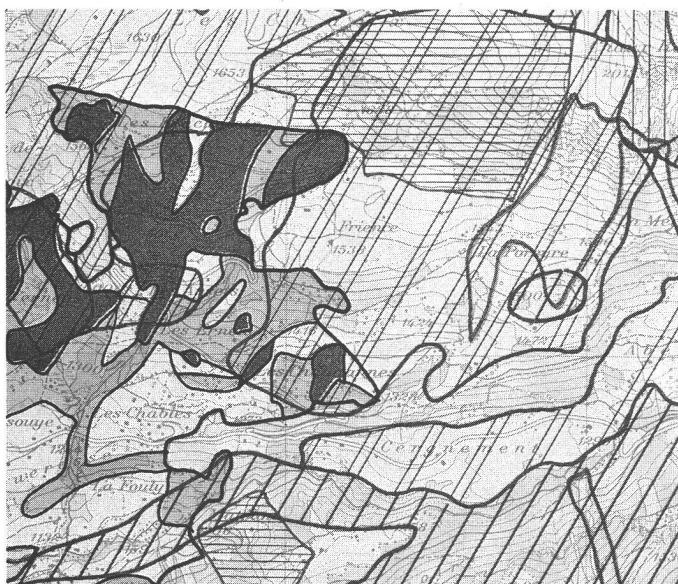
Il faut également voir qui fait les frais de cet aménagement, le constructeur ou l'habitant. Dans tous les cas, ce dernier n'a pas nécessairement envie, lorsqu'il s'installe dans une maison, de risquer sa vie.

Dans cette optique, la simple mention au Registre foncier semble insuffisante.

C'est un peu de la démission que de dire: «Sur ce terrain, vous prenez des risques en construisant; vous êtes avertis; nous déclinons toute responsabilité.»

Geneviève Calpini

Résumé du rapport: «Les aspects juridiques des problèmes liés à l'instabilité des sols», par Jean-Michel Henny, docteur en droit, EPFL, Lausanne 1986.



CONCLUSIONS

PLUS DE MOYENS QUE DE COURAGE

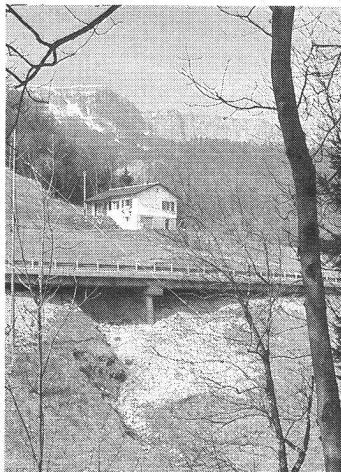
La question des zones dangereuses est assez exemplaire en ce sens qu'elle met en lumière des problèmes de coordinations verticales et horizontales dans notre pays. Coordinations verticales entre les différents échelons politiques, à savoir

comment passent les informations entre la Confédération, les cantons, les communes et les administrés.

Coordinations horizontales entre les instances qui font les inventaires des zones dangereuses et les

CONCLUSIONS

Glissement de terrains.
(Photo M. Jacques.)



instances qui sont chargées de mettre en vigueur les directives utiles à la prévention des dangers et à la sauvegarde de la population et les services chargés de l'aménagement du territoire et de la légalisation des zones à bâtrir.

Les dangers naturels et leurs effets sont connus, les zones dangereuses sont circonscrites, les moyens institutionnels et juridiques existent et pourtant il y a encore aujourd'hui des zones à bâtrir dans des aires de dangers potentiels sérieux. Pourquoi y a-t-il encore chez nous des populations qui risquent des atteintes graves consécutives à des dangers naturels connus?

C'est que, en matière de dangers probables, on a la fâcheuse tendance de croire à une certaine magie: magie pour l'individu de penser que les accidents n'arrivent qu'aux autres; magie pour l'autorité locale de croire que les subventions permettront un jour de poser des ouvrages techniques et que ça peut bien attendre; magie pour l'assuré de penser qu'ayant une police d'assurance risques, ses pertes matérielles vont être compensées sans peine; magie enfin pour les administrations de croire qu'il suffit de «pondre» un rapport pour que chaque administré soit prévenu de son sort.

Les solutions existent pourtant et elles sont techniquement simples: déclasser les zones à bâtrir soumises à des dangers dont la preuve a été clairement établie. Les moyens de le faire existent aussi. On l'a vu à travers les directives fédérales en matière de danger d'avalanches par exemple:

«Les restrictions à l'exercice de la propriété motivées par le danger d'avalanches (...) ne donnent pas au propriétaire foncier de droit à l'indemnisation.» Cette déclaration est confirmée par les juristes, en effet:

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que les restrictions à la propriété, si graves soient-elles, ne donnent pas droit à une indemnité quand elles sont justifiées par des raisons de police: un propriétaire a dû s'accommoder, sans compensation, d'une interdiction de construire à moins de 20 mètres de la forêt, que le législateur venait de décréter. Encore faut-il qu'il s'agisse d'une restriction étroitement policière, destinée à prévenir un danger concret qui menace directement l'ordre, la sécurité ou la santé publique.

J.-F. Aubert

Traité de droit constitutionnel suisse

Malgré la clarté des moyens que les collectivités se sont donnés pour sauver des vies humaines, le malaise subsiste. Son origine, à mon sens, se situe au niveau des responsables politiques. Il leur faut en effet une certaine dose de courage pour oser déloger des citoyens sans qu'une indemnité leur soit versée ou encore pour risquer de déplaire à des promoteurs en contrecarrant leur projet. C'est confondre par ce non-geste conditions matérielles et vies humaines. Quand les politiciens ne se prendront-ils plus pour des magiciens?

Michel Jaques

BIBLIOGRAPHIE

DROIT VAUDOIS DE LA CONSTRUCTION

J. Matile, A. Bonnard,
B. Bovay, B. Pfeiffer,
D. Sulliger, J.-C. Weil,
J.-A. Wyss
(Payot, Lausanne)

Voilà le dernier-né des codes annotés dont Payot s'est fait une spécialité. Sorti de presse en 1987, cet ouvrage traite brièvement du droit fédéral (LF sur l'aménagement du territoire et ordonnance y relative) et s'étend plus longuement – ce que laisse d'ailleurs présumer son titre – sur le droit vaudois.

En examinant la nouvelle loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions, ainsi que son ordonnance d'application, les auteurs font une synthèse de toutes les décisions rendues par la Commission cantonale de recours en matière de constructions depuis 1941. Une telle systématisation de la jurisprudence ne peut que faciliter grandement le travail de tous ceux qui ont affaire à l'aménagement du territoire dans le canton de Vaud et, en particulier, les communes. Cela devrait permettre une application plus uniforme du droit cantonal.

Quelques annexes clôturent l'ouvrage. Ainsi:

- une liste des textes législatifs dont les autorités cantonales et communales doivent tenir compte dans l'application de la LATC selon l'article 2 RATC;
- une liste des ouvrages, équipements et installations qui doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une approbation par l'autorité cantonale;
- un glossaire illustré pour tout savoir de «allège» à «villa», en passant par «halle gonflable» et «poulailler».

Après une lecture attentive, nous ne pouvons pas garantir que le droit vaudois n'aura plus de secrets pour vous, mais nous sommes en tout cas sûrs d'une chose, il aura beaucoup moins de mystères qu'auparavant.

D'ores et déjà, nous espérons que les auteurs feront des émules dans d'autres cantons.

Geneviève Calpini