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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 33 (1961)

Heft: 1

Artikel: Ombres et lumières

Autor: G.W.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125119

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: 12.07.2025

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

Ombres et lumières

« Un mal qui s'étend comme un cancer...» Au lecteur d'en juger: une réalisation communautaire à Rotterdam... « Grand est l'égarement ! »

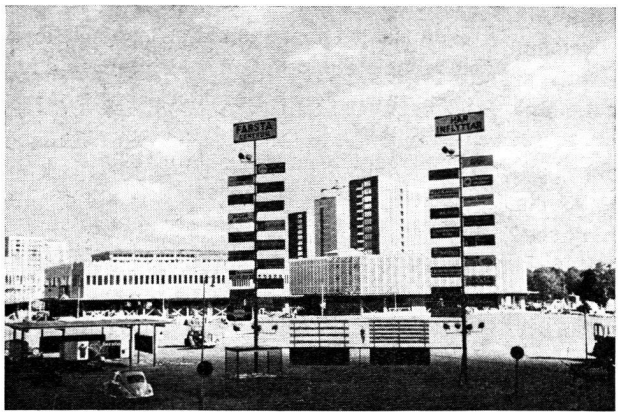
Les causes justes: bienfaits de la libre disposition du sol (Penthalaz, Vaud).

Nous pensons qu'il n'est jamais mauvais de connaître les arguments de ceux qui préconisent d'autres solutions que les nôtres. Nous avons extrait du Bulletin immobilier, *organe de la Fédération romande immobilière, les lignes inquiètes que voici. Pour les rendre plus frappantes, nous les avons illustrées. (Réd.)*

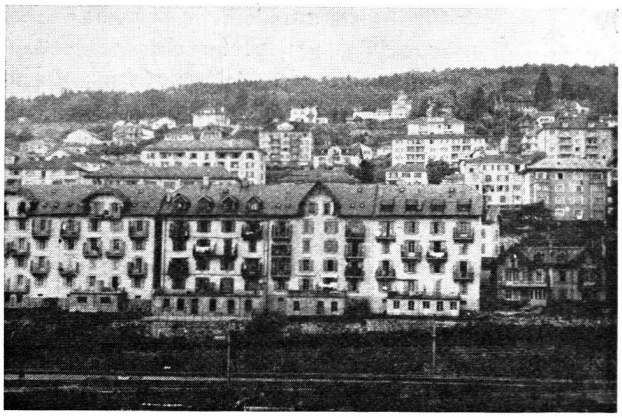
Un mal, qui s'étend comme un cancer, semble ronger la propriété immobilière. Alors que, jusqu'ici, les atteintes connues s'appelaient: contrôle des loyers, impositions, charges multiples, c'est-à-dire atteignaient la propriété dans sa nature économique, on en vient maintenant à contester l'existence même de cette propriété; on s'interroge sur sa nature, sa valeur, et ceci est beaucoup plus grave.
Nous voulons dire, tout d'abord, que la notion même de propriété privée commence à perdre ses caractères intrinsèques. On lit, çà et là, que la notion traditionnelle de propriété est surannée et on lui en oppose d'autres telles que celle des «services publics».
En d'autres mots, c'est l'idée de l'étatisation qui commence lentement à se propager.
Les quelques lois récentes – ou projets de loi – ont un caractère commun, qui semble moins procéder d'un changement intervenu dans la conception du peuple suisse que d'une direction donnée par certains éléments les plus actifs, et qui conduit soit à ronger la structure de la propriété, soit à glisser l'idée d'une transition avec la propriété étatique.
Regardons ainsi le droit de superficie, dont le but premier est d'entourer le superficiant de garanties supplémentaires quant au paiement de la rente par le superficiaire. Une fois ôtée cette enveloppe qui, semble-t-il, a sa source dans l'équité pure et simple, on voit que le mobile ayant déterminé la loi est d'assurer la protection non pas des particuliers mais bien des communes, qui pourront s'avancer avec moins de crainte dans la voie d'acquisitions accrues de terrains, tout en ne laissant aux personnes privées que le droit de construire des immeubles sur ces terrains, aux conditions et dans les limites qui auront été dictées.
Pour introduire ce système, il fallait tout d'abord accepter l'idée que l'Etat agrandisse ses propriétés foncières – comme au moyen âge. Sans qu'on lui attache l'importance méritée, ce pas est franchi maintenant et le problème ne se pose que pour la quantité des biens-fonds qui passeront à l'Etat. Une évolution importante a commencé.
Ne serait-ce que par l'«atmosphère» qui enveloppe les discussions, on s'aperçoit que la propriété immobilière perd lentement son caractère de propriété privée.
Un autre domaine, qu'on considère volontiers comme cas particulier, trahit les mêmes conceptions. Il s'agit de l'acquisition de biens-fonds; que l'acquéreur soit étranger (infiltration étrangère) ou même suisse (spéculation), l'Etat veut réglementer les achats. Bien entendu, il ne s'agit pas de nous opposer aux mesures qui frappent les abus. Mais il est trop évident que ces mesures, applicables en principe à des cas bien déterminés, vont très au-delà de leur but et atteignent avec plus ou moins de discernement des transactions parfaitement normales. Le doute ne profite plus à l'accusé... On détruit le bon grain s'il a le malheur de germer près de l'ivraie.
C'est cet irrespect envers les causes qui sont justes qui constitue la deuxième vague de danger que nous avons à signaler. Lorsqu'une loi accepte, en châtiant le coupable, d'atteindre aussi l'innocent, c'est qu'elle lui témoigne de l'indifférence, voire du mépris. Or, tel paraît être le cas ici.

Une troisième source de danger est que l'Etat – ou plus exactement le législateur – se permet envers les propriétaires des actes qui entraîneraient des protestations générales et véhémentes s'ils atteignaient une autre classe ou une autre catégorie de personnes.
Un arrêté fédéral, concernant le contrôle des prix, contient ainsi une disposition tout à fait anticonstitutionnelle (mais nous y reviendrons); un projet de loi, de grande importance, manque de toute base juridique (on le signale, mais on ne s'en émeut guère). Il faudrait encore citer les textes qui établissent une inégalité de droit ou de fait flagrante. A cela s'ajoutent, il va sans dire, tous les arrêtés ou lois qui augmentent, de manière croissante, les charges de la propriété foncière, qui l'obèrent au point de la rendre peu à peu inviable, c'est-à-dire qui auront pour effet de la ronger à la manière des termites, que ce soit par un nouveau système fiscal qui augmente les divers impôts, que ce soit par la création de nouvelles charges.
Une manifestation de cet état d'esprit: Même s'il est admis que les taxes d'épuration des eaux peuvent être reversées sur les usagers – ce qui n'est d'ailleurs que justice la plus élémentaire – il n'en reste pas moins que le véritable débiteur de l'Etat est en général le propriétaire, ce qui revient à dire que c'est au propriétaire à effectuer le travail de perception et de supporter les risques de non-paiement par les locataires. Simplification pour l'Etat... charges nouvelles pour le propriétaire.
Nous ne citerons, comme danger supplémentaire, que l'intrusion énorme de l'Etat dans les relations de droit privé, soit les relations entre propriétaire et locataire. La limitation du droit de résiliation est la manifestation évidente d'une loi qui dépasse son but, qui comporte un protectionnisme outré et une atteinte injustifiable à des droits civils. Si une telle disposition peut à la rigueur se concevoir quand il s'agit exclusivement de limiter des abus d'ordre spéculatif, elle est indéfendable lorsqu'elle oblige sans raison un propriétaire à conserver des relations de droit avec un locataire qui, par exemple, s'est rendu insupportable par son comportement (que ce soit le locataire A ou le locataire B qui occupe les locaux n'exerce aucune influence sur le nombre des appartements vacants. Pourquoi l'Etat s'en préoccupe-t-il? Pourquoi des droits acquis?).
Nous voudrions insister sur ce point: toutes les mesures que nous venons d'évoquer manifestent d'une indifférence regrettable vis-à-vis de la valeur de la propriété immobilière et en sapent le fondement. (Ceci est certainement plus grave encore que l'atteinte pécuniaire au patrimoine immobilier.) Elles couvent une ligne directrice extrêmement dangereuse pour la propriété immobilière, car elles peuvent conduire inexorablement à sa ruine.
Nous ne voulons pas jouer les prophètes de malheur. Mais l'avenir que nous avons à dessiner est loin d'être souriant. La voie que suivent actuellement nos autorités sera maintenue aussi longtemps qu'un courant d'opinion ne viendra pas signaler combien grand est l'égarement. Les propriétaires ne peuvent plus rester inactifs. Ils ne doivent plus se contenter de subir. (Nous tenons bien à préciser que notre mise en garde concerne chaque propriétaire, qu'il possède un petit immeuble ou qu'il s'agisse d'une importante société immobilière. Les temps semblent être révolus où le propriétaire d'un immeuble non soumis au contrôle des prix pouvait s'enorgueillir d'une situation quasi privilégiée, se croire à l'abri de tout danger.)
Il faut tout d'abord prendre la peine d'accorder une attention éveillée et continue à ce mouvement, qu'il n'est peut-être pas toujours aisé de déceler (car les atteintes se font parfois d'une manière que nous qualifierons de sournoise).
Il faut, ensuite, se rendre compte d'une évidence: la minorité des propriétaires ne peut s'affirmer, en face de ces dangers croissants, que par l'union. La Fédération romande doit donc grouper tous les propriétaires. (Cela suppose que chaque membre rende attentifs les autres propriétaires aux dangers de la situation actuelle. Certes, on n'aime pas faire du prosélytisme, mais il s'agit là de circonstances qui mettent en jeu l'existence même de la propriété.)
Nous nous permettrons de le redire encore ici (car nous aurons, dans le courant de l'année, d'autres problèmes immédiats et l'on n'aime pas se répéter): Chaque propriétaire doit se joindre à nous et appuyer les efforts de notre fédération. C'est à ce prix seulement que nous aurons le maximum d'efficacité.

G. W.



Voilà ce qui nous attend «lorsque les personnes privées n'auront plus que le droit de construire aux conditions et dans les limites qui auront été dictées». (Ici, le plus récent quartier de Stockholm, Farsta.)



Heureusement, la propriété immobilière en Suisse est encore loin de sa ruine (Neuchâtel).