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: 4

Artikel: Protection du patrimoine national et dédommagement

Autor: Müller, Kuno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125143

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: 02.07.2025

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

Protection du patrimoine national et dédommagement

par Kuno Müller, avocat, Lucerne

La population, en s'accroissant, exige toujours plus d'espace. La prospérité actuelle permet de satisfaire ses besoins de façon appropriée. Aucune génération avant la nôtre n'a disposé de tels moyens pour modeler l'aspect des villes et des campagnes. Jamais encore particuliers et autorités n'ont eu autant qu'aujourd'hui le devoir de mettre un frein à l'anarchie dans la construction. Etant donné l'actuel esprit de lucre, le problème se pose partout de délimiter les restrictions et les égards que la communauté peut imposer à l'individu, sans être obligée de fournir en contrepartie une indemnité – souvent insupportable. Dans les lignes qui suivent, on s'est efforcé de répondre brièvement à cette question.

Garantie de la propriété

Le maître d'œuvre use souvent, à l'égard de la garantie de la propriété, d'un certain pathos, comme s'il menait un combat désintéressé pour un droit de liberté sacré. Il lui plaît de définir le concept de propriété comme une «souveraineté exclusive et non restreinte sur une chose». Cette conception, il est vrai, avait cours autrefois. Aujourd'hui, et à juste titre, les juristes définissent la propriété comme «le droit sur une chose, droit qui accorde à son bénéficiaire toutes les facultés que n'exclut pas l'ordre légal ou un accord de droit». (Arthur Meyer-Hayoz, «Das Eigentum», p. 81.) Il résulte de ce qui précède que la propriété, comme n'importe quel autre droit, ne peut être exercée que dans le cadre de l'ordre social et des lois établies. Il en a toujours été ainsi. Il ne s'agit en aucune manière d'une transformation du concept de propriété ou de la transition d'une propriété libérale vers une propriété sociale. Mais nous sommes devenus plus conscients des limitations inhérentes à cet état de choses; nous les supportons plus aisément parce que la licence permise dans la construction au cours des décennies précédentes nous a montré à quelles extrémités on aboutit lorsque chacun peut construire selon son bon plaisir et son mauvais goût.

Règlements de construction

Chacun sait, en exerçant son droit de propriété, qu'il doit s'abstenir de toute ingérence exagérée dans la propriété du voisin; et nul n'ignore également qu'outre cette restriction de droit civil, il existe des réglementations de construction qui sont du domaine du droit public. Celui qui envisage de construire doit observer le plan d'urbanisme, respecter les emplacements de rues, les hauteurs, les démarcations et les types de construction prescrits. Pas plus que le propriétaire ne peut exiger une indemnité de son voisin si celui-ci, par recours au droit privé de voisinage, désire empêcher une ingérence exagérée, pas davantage le futur maître d'œuvre ne peut demander à l'Etat ou à la communauté une indemnité parce que les lois de construction prévoient des restrictions.

Protection du patrimoine national

Lorsqu'une clause relative au Heimatschutz figure dans un texte de loi, elle ressortit à la réglementation de la police d'urbanisme, au même titre que celles qui concernent les tracés de rues, les hauteurs, etc.
L'acquéreur d'une propriété sait bien qu'en raison des impératifs d'urbanisme, il doit construire, ou maintenir en l'état un bâtiment existant, de telle manière qu'il ne commette pas une violation de la clause «Heimatschutz». Si le constructeur a conçu, dans un projet visant un but commercial, une construction toute différente, il ne saurait prétendre à un dédommagement pour la différence existant entre son projet et celui conforme aux normes du Heimatschutz, pas plus qu'il n'en saurait exiger un pour le terrain perdu à cause de distances-limites ou de rues projetées. C'est seulement lorsque les lois d'urbanisme sont insuffisantes que la communauté doit s'abstenir d'intervenir. Mais là où les textes le permettent, c'est le devoir de la communauté de veiller à l'application de telles dispositions.

Expropriation

Si la société ne doit pas subir passivement la manœuvre d'un spéculateur, le citoyen – de son côté – n'est pas non plus livré sans protection aux mesures prises par les autorités. Il peut arriver que l'Etat ou la commune impose à une personne privée des restrictions si lourdes qu'elles rendent en somme impossible, juridiquement et écono-

miquement, l'exercice du droit de propriété. Dans ce cas, le cadre de la réglementation d'urbanisme est dépassé et il s'agit d'une expropriation comportant le droit à un dédommagement. Ce serait parfait si ce cadre était délimité dans la loi selon une formule claire, qui aurait permis à chacun de trouver une définition des restrictions qui ne comportent pas d'obligation de dédommagement et de celles qui, au contraire, y donnent droit. Une telle formule n'existe pas. Cependant, son défaut n'est pas un malheur. La question de savoir auquel de ces deux domaines se rapporte l'intervention des autorités doit plutôt être tranchée de cas en cas, et, au besoin, par le juge. Ainsi l'individu n'est pas assujetti à une règle rigide, mais dans chaque cas il jouit de la protection judiciaire. Le Tribunal fédéral s'est occupé à plusieurs reprises de ce problème et a donné des réponses de principe propres à montrer aux propriétaires le chemin à suivre. D'après la jurisprudence de notre Cour suprême, il y a expropriation – ou un état de fait semblable – entraînant l'obligation de dédommagement lorsque le propriétaire est mis dans l'impossibilité de continuer à utiliser son bien de bon droit alors qu'il a pu le faire jusqu'à présent et qu'il a pu réaliser économiquement cette utilisation; ou si l'interdiction restreint à un haut degré l'utilisation de la propriété, et si cette mesure ne frappe qu'un seul ou un très petit nombre de propriétaires, de telle sorte que ceux-ci devraient supporter en faveur de la collectivité un sacrifice trop grand, à moins qu'ils ne reçoivent un dédommagement. Le propriétaire peut donc continuer à exploiter sa propriété dans la mesure où il l'a fait jusque-là.

Cette jurisprudence affermit la position du Heimatschutz. Si, par exemple, il veut préserver une rive digne d'être protégée, il ne sera pas nécessaire de refuser au propriétaire le droit d'exploiter sa propriété comme il l'a fait dans le passé. On ne lui demandera pas non plus quelque chose qui l'empêcherait d'exploiter son bien comme il l'a fait auparavant. La protection vise seulement à empêcher la construction de bâtiments importants qui jureraient avec l'entourage. Un propriétaire ne peut prétendre à aucune indemnité pour la non-exécution de projets biscornus ou extravagants, spécialement quand la protection s'étend sur des rivages entiers, des sites, des rues ou des places.

Fautes de goût particulièrement évidentes

Les services d'urbanisme n'ont aucune raison de se montrer timides dans l'application des clauses de «Heimatschutz», ni complaisants envers des maîtres d'œuvre qui sont peut-être des personnages importants. Là où la loi veut prévenir une «déformation» ou une «manifestation de mauvais goût» pour une ville ou un paysage digne de protection, le Tribunal fédéral accorde une protection efficace. Selon une pratique établie, le tribunal estime qu'il y a déformation et manifestation de mauvais goût déjà lorsqu'un effet très défavorable se manifeste dans un paysage donné ou lors d'un manque d'harmonie vraiment choquant par rapport au milieu ambiant. La construction d'un bâtiment sera à bon droit refusée si elle peut être jugée, sans arbitraire, comme introduisant une déformation de l'aspect des rues ou du quartier, en raison du mode de construction traditionnel.

Dans chaque cas, il faut peser équitablement l'intérêt de l'individu et celui de la collectivité. Si l'on tient compte des sommes que les maîtres d'œuvre dépensent actuellement à notre époque de prospérité, on peut leur faire supporter le sacrifice que, du point de vue social, on est en droit d'exiger en faveur de la communauté. En même temps, on peut exiger des autorités qu'elles fassent preuve d'autant de courage que les maîtres d'œuvre, et qu'elles considèrent la sauvegarde du patrimoine national non pas comme la marotte de quelques idéalistes, mais comme un impérieux devoir. En ces matières n'est pas valable le dicton «pas d'argent, pas de Suisse».

(Ligue suisse de sauvegarde
du patrimoine national.)