

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: Péril blanc en zone bleue
Autor: Carera, Jean-Pierre
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128853>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.05.2025

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

DEUX CAS PARTICULIERS

Les intempéries de l'été 1987 ont causé de lourdes pertes en vies humaines et des dégâts matériels. Sur le territoire suisse, le bilan s'élève en tout à quelque 1,2 milliard de francs. La Confédération prendra 700 millions à sa charge, les collectivités cantonales et locales assureront le relais à leur niveau, enfin les collectes et la surtaxe sur le timbre-poste spécial ont réuni de leur côté plus de 50 millions de francs. Les assurances verseront également 150 millions à leurs assurés.

Certes, les intempéries et les catastrophes naturelles sont inévitables. La nature est parfois plus forte que la technique. On peut cependant s'interroger, en voyant certains cas, si les collectivités ont pris des mesures suffisantes pour diminuer les risques et si les particuliers ne mettent pas eux-mêmes en jeu leur vie et celle de leurs proches. Les deux cas qui vont suivre ne sont-ils pas illustratifs de ce propos?

PÉRIL BLANC EN ZONE BLEUE

Afin d'illustrer par un exemple concret le problème des constructions en zones de danger, il nous est apparu intéressant d'évoquer le cas d'un chalet, sis à Verbier (VS), dont les péripéties judiciaires avaient fait en son temps l'objet d'abondants comptes rendus de presse, vraisemblablement en raison de la notoriété de sa précédente propriétaire.

Brièvement résumées, les circonstances de cette affaire sont les suivantes.

Un groupe de promoteurs s'était formé en vue de procéder à la construction d'un chalet dans un site tranquille à proximité immédiate du petit télésiège des Esserts (piste de débutants). A cet effet, ils avaient requis de la municipalité une autorisation de construire portant sur la transformation d'une grange-écurie. A notre connaissance, cette autorisation leur avait été délivrée, nonobstant le fait que la parcelle en question était comprise en zone bleue (dans laquelle ne peuvent être autorisés que des bâtiments non habités ou des habitations munies de dispositifs spéciaux de renforcement), selon le plan des zones d'avalanches.

Le chalet construit dans l'intervalle a par la suite été acquis par une comédienne bien connue, à laquelle les vendeurs ont caché qu'il se situait en zone dangereuse, en principe non vouée à l'habitation.

Quelques années plus tard, le chalet a été endommagé par une avalanche d'importance exceptionnelle.

S'étant renseignée à cette occasion, la propriétaire a découvert que la parcelle sur laquelle était édifié son chalet était englobée dans le périmètre de la zone bleue et que l'autorisation au bénéfice de laquelle les promoteurs se trouvaient avait été assortie d'importantes réserves en raison des risques d'avalanches. Cela l'a incitée à assigner ses vendeurs en justice, en vue d'obtenir la résolution du contrat de vente. Son action s'est poursuivie jusqu'au plus haut niveau, le Tribunal fédéral ayant finalement donné raison à l'acheteuse, condamnant les vendeurs à reprendre la propriété de l'immeuble, moyennant remboursement du prix de vente et de diverses impenses.

Ce chalet très attachant et soigneusement agencé, a finalement été racheté aux promoteurs par un particulier, dûment informé cette fois de son statut particulier. Il s'est déterminé à en faire l'acquisition du fait que d'importants ouvrages de protection contre les avalanches ont été érigés depuis lors et qu'un service d'alerte efficace a été mis en place par la municipalité en cas de danger d'avalanches. Disposant par ailleurs de possibilités d'hébergement dans le voisinage immédiat, il était en mesure de limiter les inconvénients liés à une évacuation temporaire. Au cours des trois dernières années, il a ainsi été amené à évacuer les lieux pendant deux jours lors d'une période à risques.

L'évocation des démêlés judiciaires de la précédente propriétaire avec ses vendeurs amène tout naturellement à poser le problème de l'information aux tiers et de la publicité des mesures administratives prescrites en zone de danger. La détermination et l'opiniâtreté de la première acheteuse lui ont certes permis d'obtenir l'annulation de la vente immobilière, mais elle a dû pour ce faire soutenir un long et fastidieux procès, jusque devant la plus haute instance judiciaire du pays. Une telle solution est assurément insatisfaisante.

Afin d'éviter le recours à la justice dans toute la mesure du possible, il serait éminemment souhaitable



La ruée vers l'or, Charlie Chaplin.

(Cliché obligeamment prêté par Rialto Film AG, Zurich.)

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.

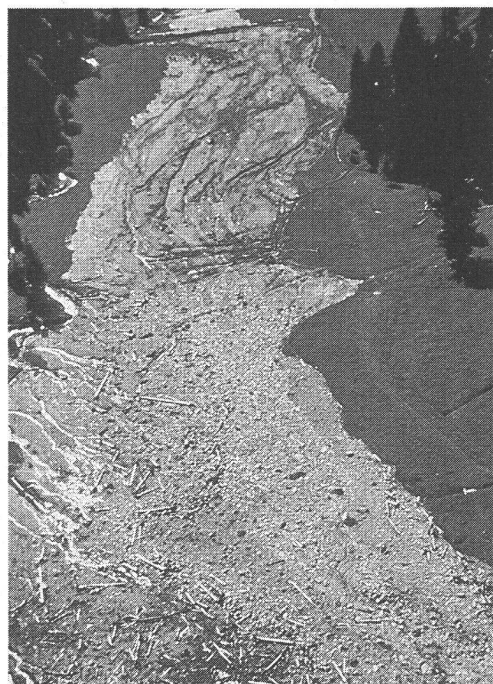
Mon propos n'est pas de détailler les faits ni d'analyser les problèmes juridiques posés par cette triste affaire.

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.

parcelle, à des personnes qui souhaitaient construire une maison familiale.

- M^{me} 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 M^{me} 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.)*

- Le terrain en question était situé dans un lotissement que la commune vendait, parcelle par