

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 28 (1956)
Heft: 7

Artikel: Problème des démolitions d'immeubles et protection des locataires
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124549>

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: 15.05.2025

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

PROBLÈME DES DÉMOLITIONS D'IMMEUBLES ET PROTECTION DES LOCATAIRES

Un arrêt, qui ne manquera pas d'intéresser vivement nos lecteurs, est celui rendu en date du 7 mars 1956, par le Tribunal fédéral.

Notons d'emblée que la question posée à notre autorité judiciaire suprême relève du droit public et non du droit civil, qui n'est pas abordé dans l'arrêt précité.

Précisons que le problème posé au Tribunal fédéral relevait de l'interprétation d'une ordonnance.

Dans l'arrêt faisant l'objet de notre exposé, c'est en vertu de l'ordonnance concernant le contrôle des loyers et la limitation du droit de résiliation, du 30 décembre 1953 (O.C.L.), que le Tribunal fédéral a dû décider si le canton de Zurich avait commis un déni de justice en empêchant un propriétaire de démolir son immeuble pour en reconstruire un sur le même emplacement.

Pour rendre son arrêt, le Tribunal suprême a donc soupesé deux intérêts divergents :

- les intérêts du locataire (à rester dans l'appartement loué), d'une part,
- les intérêts du propriétaire (à disposer librement de son immeuble), d'autre part.

Le droit civil n'entre pas en ligne de compte et l'ordonnance – soumise à interprétation par le Tribunal fédéral – donne la solution recherchée : l'intérêt du locataire doit primer et primera. Il restera dans son logement et le propriétaire, malgré une résiliation en bonne et due forme, ne pourra se libérer de son preneur et sera donc empêché de démolir malgré l'autorisation de construire qu'il possède pour l'immeuble projeté.

Nous produisons ci-dessous une traduction de l'arrêt tel qu'il peut intéresser l'homme d'affaires en lui épargnant les considérants purement juridiques, que nous nous sommes permis de résumer ou de supprimer.

Les faits

A Par contrat du 21 septembre 1954, la demanderesse, dame Ida R., louait aux époux F.Z., dès le 1^{er} novembre 1954, un logement de 3 chambres, à Zurich. Le bail contient une disposition, selon laquelle il peut être dénoncé au plus tôt le 30 juin 1955 pour le 30 septembre 1955. Le 29 juin 1955, la propriétaire a dénoncé le bail pour le 1^{er} octobre 1955. Elle veut démolir l'immeuble, contenant des logements de 3 chambres, pour le remplacer par un nouvel immeuble. Le locataire F. a fait opposition à la résiliation, en son nom et celui de son épouse. L'Office du logement de la ville de Zurich a admis l'opposition le 10 août 1955 et déclaré nulle la résiliation. Cette décision est motivée par le manque d'autorisation de construire pour le nouveau bâtiment, ce qui, en vertu de la pratique habituelle, ne permet pas d'admettre la résiliation.

La propriétaire a interjeté recours auprès de la Direction de la justice du canton de Zurich. Le fonctionnaire de cette dernière, préposé aux affaires de loyers, a examiné la maison en question, en présence des parties. Par décision du 21 novembre 1955, la Direction de la justice a rejeté le recours, parce que la résiliation ne se justifie pas, au sens de l'article 30, alinéa 1 O.C.L. du 30 décembre 1953. L'inspection des lieux a permis de constater que cet immeuble, construit au début du siècle, ne nécessite pas une démolition. Bien que présentant quelques petits dommages, il est, dans l'ensemble parfaitement conservé. Du point de vue de la répartition des pièces et de leur aménagement, il répond

aux exigences modernes et les logements assurent un rendement approprié. On ne saurait prendre la responsabilité de laisser, sans nécessité, alors qu'il y a encore un manque durable de logements, démolir des maisons bien entretenues et utilisables, simplement parce que la conjoncture actuelle permet de tirer de plus grands profits d'une même surface. Egalement, du point de vue du développement de la construction dans le quartier, il n'existe pas de motif de détruire l'harmonie existante, avec des zones de verdure et des arbres anciens, pour y implanter des bâtiments modernes, tels que celui qui est projeté. En outre, la résiliation va à l'encontre de la bonne foi parce que la propriétaire aurait justement, lors de l'établissement du bail, encouragé le locataire à procéder, à ses propres frais, à des aménagements importants. Le locataire n'a évidemment engagé lui-même ces frais que parce qu'il a tablé sur un bail de longue durée et ne pouvait pas supposer qu'une résiliation interviendrait après quelques mois déjà.

Entre temps, entre la décision de l'Office du logement et celle de la Direction de justice, la police des constructions a délivré le permis de construire pour le nouveau bâtiment, sous certaines conditions.

B La demanderesse, dame R., a déposé dans les délais un recours de droit public, contre la décision de la Direction de justice, dont elle requiert l'abrogation avec rétablissement du congé au 31 mars 1956, ou éventuellement le renvoi pour une nouvelle décision à la Direction de justice. Dans le recours, il est prétendu qu'il y aurait violation des articles 2 et 5 C.F. et article 4 C.C.Z. (droit de propriété), pour les motifs essentiels ci-après :

La décision attaquée violerait la garantie de la propriété et serait arbitraire parce que, conformément à l'article 30 O.C.L., une limitation du droit de propriété ne peut avoir lieu que si la résiliation apparaît injustifiée d'après les circonstances du cas ; mais en aucun cas, cela ne devrait entraver la vente, la démolition ou la transformation. Il serait de pratique constante pour les offices du logement et pour la Direction de justice que, s'il y a une autorisation de construire ayant force de droit, la résiliation est protégée et le contrat de bail prolongé au maximum de six mois, afin que le propriétaire puisse exécuter son projet de construction. Mais, si la Direction de justice déclare maintenant brusquement que, dans de tels cas, une résiliation ne peut être admise que si l'immeuble mérite d'être démolé, alors on tombe dans l'arbitraire. Il appartient essentiellement au propriétaire de décider si un immeuble doit être démolé. La nouvelle construction prévue contiendrait des logements plus nombreux et mieux aménagés que l'ancienne, de telle sorte qu'elle contribuerait à la lutte contre la pénurie de logements et serait ainsi dans l'intérêt général. La supposition que le nouvel immeuble procurerait à sa propriétaire un gain plus élevé est arbitraire.

La Direction de justice appuie sa décision sur l'inspection des lieux faite par son fonctionnaire déclarant que la maison ne mérite pas d'être démolie. Prendre position au sujet de cette question ne pourrait être le fait que d'un homme de métier (entrepreneur ou architecte). Une expertise par des hommes compétents serait proposée. Par grosse pluie, les murs des caves laisseraient passer l'eau, ce qui causerait une forte humidité dans

les caves. La remise en état nécessiterait des frais considérables. En outre, les parties en bois des balcons seraient cuites et ne pourraient plus être rénovées. Egalement, la répartition des pièces et le confort, spécialement dans les cuisines et les chambres de bains, ne correspondraient plus aux exigences actuelles. Les locaux sont beaucoup trop hauts et leur chauffage est coûteux de ce fait. De plus, est arbitraire la conception de la Direction de justice, que la maison existante correspond au style des environs et qu'il n'y aurait pas de raison de changer cet état de choses.

Il est également arbitraire d'affirmer que la demanderesse aurait encouragé le locataire à faire des dépenses importantes en vue d'aménager le logement selon son idée, la résiliation pouvant ainsi être considérée comme acte de mauvaise foi. La demanderesse aurait seulement déclaré qu'elle ne ferait faire aucun travail de rénovation dans le logement, mais par contre, qu'elle renonçait pour deux ans à l'augmentation de 5% du loyer qui lui était consentie.

L'arbitraire de la décision de la Direction de justice est également prouvé par le fait que, des trois appartements de la maison, deux deviennent libres, et seul celui de l'opposant au recours reste occupé.

Le résultat de la décision attaquée serait donc que, du fait que deux logements restent vides, il y a aggravation de la pénurie de logements et qu'un seul locataire dans une maison locative empêcherait la démolition. Ce serait arbitraire.

C La Direction de justice propose le rejet du recours. L'opposant au recours propose la non-entrée en matière, éventuellement le rejet. En tant que ces propositions peuvent influencer la décision, il y sera revenu au cours de l'énoncé des considérants.

Le droit

1. Force purement cassatoire du pourvoi en nullité.
2. Exclusion de nouvelles affirmations, objections et preuves dans les recours de droit public.
3. Les articles 2 et 5 de la Constitution fédérale fondent-ils un droit individuel?
4. La décision attaquée découle du droit fédéral qui, par sa force dérogatoire, rend inapplicable le droit cantonal invoqué par la recourante.
5. Selon l'article 30, alinéa 1, O.C.L., les autorités chargées de la protection des locataires doivent comparer soigneusement l'intérêt du bailleur à la rupture du contrat et l'intérêt du preneur à la continuation du contrat. Pour ce faire, il faut laisser un large champ à l'appréciation par l'autorité cantonale. Le T.F. ne peut intervenir que s'il y a un net abus de cette faculté d'appréciation (A.T.F. 73 I. 185/6). Un tel abus existe quand la taxation par l'autorité cantonale est manifestement injuste, ou est en opposition avec le but de l'édit et n'aurait pas dû être telle en toute justice.

a) Dans le cadre de cette large appréciation, il appartient à l'autorité de protection de comparer l'intérêt du bailleur à la démolition ou à la transformation de la maison et l'intérêt contraire du locataire au maintien du contrat de location et donc à la conservation de l'immeuble.

Il ne peut donc pas être question que l'examen de l'utilité de la démolition soit retiré de la compétence de l'autorité de protection des locataires et que cette dernière s'en tienne simplement, dans ce domaine, à la conception des bailleurs et propriétaires, comme le demande la recourante.

Le fait que le permis de construire lui a été accordé pour le nouveau bâtiment projeté signifie seulement

que sa mise en œuvre ne soulève pas d'objections sur le plan de la police des constructions. Mais cela ne suffit pas pour la décision à prendre par l'autorité de protection à savoir si, à cause de ce projet de construction, la résiliation se justifie au point de vue de la protection des locataires. La requérante fait valoir que ce serait une pratique générale des offices du logement et de la Direction de justice du canton de Zurich en particulier, que de protéger la résiliation moyennant une prolongation du délai d'évacuation lorsqu'il existe une autorisation de construire légalement valable. La recourante n'a cependant apporté aucune preuve en faveur de cette affirmation par ailleurs contestée et de ce qu'elle prétend être une dérogation à la pratique habituelle.

Dans sa réponse au recours, la Direction de justice déclare qu'elle n'aurait donné son assentiment à des résiliations pour cause de démolition ou transformation d'immeubles que lorsque l'enlèvement ou le remplacement de ces derniers servirait l'intérêt général; mais elle n'aurait jamais admis que des bâtiments bien conservés et utilisables soient démolis et remplacés par de nouvelles constructions, avec des logements par conséquent plus chers, tant qu'il ne se serait agi que d'obtenir un gain plus élevé.

b) La comparaison des intérêts ne doit pas, comme le croit la recourante, jouer en sa faveur simplement parce que la nouvelle construction projetée contiendrait des logements plus nombreux et mieux aménagés que dans l'ancienne maison, ce qui concourrait à soulager la pénurie de logements. Avant tout, il faut prendre surtout en considération que, durant la pénurie de logement, il est difficilement possible au locataire de trouver un logement du même genre pour un prix de loyer semblable. La raison d'être de la protection des locataires n'est pas supprimée par le seul fait qu'il pourrait certainement trouver un logement manifestement plus cher dans une construction neuve.

c) Lors de la procédure au cantonal, il n'a pas été fait état du point de vue que, par suite de la décision de la Direction de justice, deux appartements restaient vides dans la maison de la recourante, ce qui accentuait encore la pénurie de logements. Cette affirmation est nouvelle et ne peut donc être prise en considération (A.T.F. 73 I. 112; 181 cons. 2; 77 I. 9). L'argument est du reste incompréhensible, car la recourante est libre de louer de nouveau ces logements, ce qui, vu le manque d'appartements de 3 chambres à Zurich dans cette catégorie de prix, ne doit pas présenter de difficultés.

d) La recourante prétend que la Direction de justice a tranché la question de l'utilité de la démolition de l'immeuble uniquement sur la base de l'examen local par son fonctionnaire, alors que cette question ne pourrait être tranchée que par un homme du métier (entrepreneur ou architecte). Elle propose à ce sujet une expertise ordonnée par le T.F. Mais elle ne désigne aucune disposition de procédure qui aurait été violée par les agissements des autorités cantonales. Le représentant de la recourante, à l'époque, a lui-même proposé à la Direction de justice dans l'exposé écrit du recours seulement un examen local et, éventuellement seulement, une expertise. La Direction de justice a ordonné cet examen et enjoint à la recourante d'y assister en compagnie de son architecte, ce qui a eu lieu. Au moment de l'examen, il n'a pas non plus été demandé d'expertise supplémentaire.

Vu ce qui précède, on ne peut accuser la Direction de justice d'un déni de justice, parce qu'elle n'a pas fait procéder à une expertise, mais à un examen. La demande d'une expertise par le T.F., telle qu'elle est formulée par la recourante, doit être écartée sans autre parce que les recours pour arbitraire sont à juger sur la base des actes de la procédure cantonale (A.T.F. 71 I. 382/3).

e) Sur la base de l'examen local, la Direction de justice a conclu que l'immeuble présente quelques dommages, mais que dans l'ensemble il est bien entretenu et ne justifie pas une démolition. La recourante ne démontre pas pourquoi cette conception serait absolument insoutenable. Elle déclare que, par grosse pluie, les murs de la cave laissent passer l'eau, ce qui provoque beaucoup d'humidité dans les caves. A ce sujet, le protocole d'examen dit : « Dans la cave, on constate, il est vrai, quelques taches d'humidité. Mais celles-ci semblent plutôt résider dans le crépi et non dans le mur de fondation. » La recourante ne prouve pas que cette constatation soit contraire aux faits. En particulier, elle ne précise pas en quoi le défaut constaté justifie la démolition. Au contraire, elle déclare que ce défaut peut être corrigé, qu'il nécessiterait « des frais très importants » mais ne cite aucun montant, même approximatif. De telle sorte que ce défaut de précision ne permet pas de se prononcer sur le fait que la correction du défaut ne serait pas rentable, vu les frais à engager et qu'il serait donc arbitraire de ne pas déclarer que l'immeuble ne vaut plus que pour la démolition.

Ensuite, la recourante déclare que la partie en bois des balcons serait complètement rongée par les intempéries et ne pourrait plus être rénovée. Lors de l'examen, il a été établi à ce sujet : « Les balcons sont rongés par places... » Pourquoi la remise en état de ce défaut n'est pas possible ou pas supportable et nécessiterait la démolition, c'est ce que la recourante ne démontre pas.

L'affirmation que la répartition des locaux et le confort, particulièrement dans les cuisines et les chambres de bains, ne correspondent plus aux exigences actuelles et que la hauteur des pièces provoque des frais de chauffage trop considérables, n'a pas été avancée dans la procédure cantonale. Cette affirmation est nouvelle et donc non admissible, de telle sorte qu'on ne peut entrer en matière à son sujet.

La démolition d'une maison et son remplacement par un immeuble pourrait aussi se justifier, du point de vue de la protection des locataires, lorsque l'immeuble ancien, de par son état, ne permet plus un rendement approprié (jugement du 2 juin 1954, aff. Trèfle blanc S.A. p. 7). La recourante ne déclare pas que ce soit le cas ici. Elle ne repousse pas comme arbitraire la déclaration, dans la décision attaquée, disant que la maison existante procurerait un rendement approprié. Elle déclare même, dans le texte du recours, que « rien ne prouve ou peut

laisser croire » qu'un rendement plus considérable pourrait être attendu du bâtiment neuf.

f) Quand la Direction de justice s'appuie encore sur l'idée que, en ce qui concerne le développement de l'urbanisme dans le quartier il n'y a pas de raison de remplacer le bâtiment existant par un neuf, elle dépasse ses compétences. La décision sur de telles questions n'incombe pas aux autorités chargées de la protection des locataires, mais est du ressort de la police des constructions, en tant que les conditions de droit constitutionnel pour un tel refus soient réunies. Mais la police des constructions compétente a donné l'autorisation de construire le 2 septembre 1955. Ceci ne peut cependant pas conduire à la prise en considération du recours. En effet, le motif de la Direction de justice, non réfuté, que l'immeuble actuel procure un rendement approprié et n'a pas besoin d'être démoli suffit pour faire apparaître comme admissible et non arbitraire sa comparaison des intérêts des parties au maintien ou à la terminaison du contrat de bail.

g) Pour cette raison, il n'y a pas lieu de statuer sur la question de l'arbitraire des autres arguments de la Direction de justice : que la résiliation violerait la bonne foi et qu'il serait douteux que la recourante puisse mettre son projet de construction à exécution dans un délai prévisible, vu le droit d'habitation réservé au beau-père. Il manque là aussi d'une base matérielle suffisante.

Il n'est pas contesté que la recourante ait su, lors de la conclusion du contrat de bail, que le locataire ferait aménager à grands frais le logement selon ses propres besoins. Le contrat de bail pouvait, il est vrai, selon son texte, être dénoncé le 30 juin 1955, soit huit mois après sa conclusion, pour le 30 septembre 1955. La recourante déclarait cependant, au cours des pourparlers devant l'Office du logement de la ville de Zurich, qu'il était prévu que le locataire pourrait rester dans l'appartement pendant « deux ans au moins ». Et, dans les motifs du recours, elle relève qu'elle aurait renoncé pour deux années à l'augmentation de 5% autorisée pour le loyer, ceci parce qu'elle n'avait fait faire aucune réparation. On peut donc admettre que, en dépit du texte du contrat de bail, la recourante a laissé croire au locataire qu'il pourrait rester plus longtemps, et au moins pendant deux ans. Elle l'encourageait à faire des travaux de rénovation coûteux, à ses propres frais ; la résiliation tout de même signifiée déjà le 29 juin 1955 heurte donc bien la bonne foi. (Traduction.)

APPRENEZ A POSER VOTRE PAPIER PEINT

Bien qu'il soit toujours préférable de confier ce travail à un professionnel, la pose du papier peint est une tâche que vous pourrez faire, si vous êtes soigneux.

Dimensions des rouleaux. Les rouleaux de papier peint de fabrication courante sont de trois dimensions : 7 m. 50 × 50 cm. ; 7 m. × 56 cm. ou 10 m. × 75 cm.

Matériel de collage. Il vous faut une table de 2 m. 50 de longueur (sur 60 cm. de large) pour couper le papier et l'encoller. Mais vous pouvez aussi utiliser deux planches bien lisses posées sur des tréteaux. Pour encoller, on se sert d'une brosse spéciale ou d'un pinceau à badigeon. Il vous faut aussi un balai de colleur (ou un balai de foyer bien propre sans manche), une paire de ciseaux longs bien affûtés et un fil à plomb.

Colles. Les colles en poudre, vendues dans le commerce, se délayent à l'eau froide. La colle doit être fluide pour les papiers minces et plus épaisse pour les papiers forts.

Découpage du papier. Pour connaître le nombre de rouleaux nécessaires, on mesure la hauteur de la pièce et on calcule le nombre de lés contenus dans un rouleau.

Pour encoller les lés, mettre la colle du centre vers les côtés. Le lé étant sur la table, le replier sur lui-même, colle contre colle, jusqu'aux deux tiers de la table ; encoller ensuite la partie restante et replier de la même manière. Couper ensuite une seule marge blanche du lé en ligne droite et toujours du même côté.

Affichage du papier. Une fois le haut du lé appliqué au mur, vérifiez qu'il soit bien vertical. Donnez un coup de balai à coller sur toute la largeur et bien à plat. Brossez dans le sens horizontal pour faire adhérer le papier au mur, surtout sur les bords.

Il est recommandé de commencer le collage en partant d'une fenêtre, vers la droite ou la gauche, de façon à ne pas faire d'ombre.

(Extrait de *Coopération - Habitation.*)