

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 51 (1978)

**Heft:** 11

  

**Artikel:** Interdiction de démolir ou de transformer un immeuble ou d'en changer la destination

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128129>

### **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:** 01.08.2025

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

# Interdiction de démolir ou de transformer un immeuble ou d'en changer la destination

Le 5 octobre 1977, le Tribunal fédéral s'est occupé d'un recours dont le but peut généralement surprendre aujourd'hui (Affaire F. S. contre Grand Conseil du canton de Schaffhouse). En septembre 1975 a été déposée à la chancellerie du canton de Schaffhouse une initiative pour une loi sur le maintien du logement et qui prévoit pour l'essentiel ce qui suit:

— Les habitations dont la démolition ou l'assainissement ne se justifient pas ne peuvent en principe pas être démolis, transformés ou modifiés quant à leur destination, si l'opération n'a pas pour résultat une amélioration ou un agrandissement du logement au prix de loyers supportables.

— De telles opérations ne peuvent avoir lieu moyennant autorisation que s'il en résulte des logements de dimensions au moins pareilles à celles existant jusqu'ici, au prix de loyers supportables.

— Si ces conditions ne sont pas rem-

plies, la commune a le droit d'acquérir l'immeuble. Elle peut elle-même construire des logements à loyers supportables, ou concéder le terrain dans ce but à des tiers sous forme de droit de superficie.

— Des exceptions à ces interdictions peuvent être accordées si l'intérêt général l'exige.

Le Grand Conseil du canton de Schaffhouse, sur préavis du Conseil d'Etat, a déclaré l'initiative non valable. Le Tribunal fédéral confirma dans son jugement la décision du Grand Conseil. A cette occasion, il expose d'une façon approfondie les restrictions compatibles avec la garantie de la propriété (art. 22ter de la Constitution fédérale). Il crédita l'initiative de ce que le principe même de la garantie de la propriété soit sauvegardé. Quant aux empiétements sur cette garantie de la propriété. Ils sont admissibles pour autant qu'ils reposent sur une base légale et si un intérêt public ma-

jeur l'exige, qui l'emporte sur les intérêts privés en jeu.

L'intérêt public des mesures destinées à combattre le manque de logements à des prix abordables n'est certes pas contestable. Mais l'initiative frappe tous les logements des mêmes charges. De même, s'il existe un manque de logements favorables et bien placés du point de vue du trafic, la nécessité d'une interdiction générale de démolition ou de changement de destination n'est pas évidente. L'initiative est ainsi anticonstitutionnelle. Elle se heurte aussi à la Constitution fédérale en ce que, dans ses dispositions d'application relatives à l'examen des intérêts en jeu, elle n'offre aucune possibilité de tenir compte des intérêts privés de façon convenable. Finalement elle ne tient pas compte de l'égalité juridique, ni du principe de proportionnalité, en donnant aux communes un droit d'emption dans tous les cas où un propriétaire privé modifie la destination de son immeuble.

Ce jugement intéressant du Tribunal fédéral offre au législateur cantonal et communal de précieux renseignements sur les limites que lui impose la garantie de la propriété.

C'est avec un certain malaise qu'on suit le développement des villes par la démolition d'habitations existantes. Souvent — trop souvent — des logements spacieux et à loyers abordables sont remplacés par des logements plus petits et plus chers. Le jugement ci-dessus donne quelques critères pour juger si et de quelle manière cette évolution déplorable peut être freinée, tout en respectant la garantie de la propriété.

**ASPAN**

Vente — montage — transformations — entretien —  
dépannage — réparations



**Ascenseurs  
monte-charge**

**Bureau de vente**

**Born & Cie.,**  
6, route des Jeunes,  
1227 Carouge,  
tél. 42 81 07 - 33 47 00

**Menuiserie**

**André Giuppone**

Maîtrise + fédérale

**Travaux bâtiments -  
Villas - Agencements  
divers**

Chemin des Pâquis  
1008 Prilly  
Téléphone 021/24 01 61

Appartement encore plus beau, avec



**la porte  
extensible en bois,  
sur mesure**

Haut. jusqu'à 4 m. 90; larg. à volonté;  
7 essences de bois; économie de place;  
pas de guidage au sol;  
montage très facile;  
lamelles changeables;  
5 ans de garantie; prix raisonnable;  
multiples utilités.

Offres, références, échantillons chez  
les commerçants de bois,  
menuiseries, ou

**PELLA Falttüren AG, 4053 Bâle**  
Jurastrasse 7 - Téléphone (061) 35 80 10

Coupon pour obtenir une information détaillée:

Nom/Maison:

Profession:

Lieu:

Rue:

Tél.:

«Hab.»