

BGE 99 IB 397 vom 16. November 1973

Bundesgericht (BGE), 1973-11-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_99 IB 397](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_99_IB_397)

FR: BGE 99 IB 397 du 16 novembre 1973

IT: BGE 99 IB 397 del 16 novembre 1973

Regeste

Regeste Art. 3 Abs. 1 BB vom 20. Dezember 1972, Art. 1 Verordnung des Bundesrates vom 10. Januar 1973 über Massnahmen zur Stabilisierung des Baumarktes. Die beiden ersten Absätze des Art. 1 der Verordnung dürfen nicht unabhängig voneinander ausgelegt werden. Sofern der zweite denersten nicht einschränkt, verdeutlicht er ihn doch, indem er vorsieht, dass kraft einer gesetzlichen Vermutung gewisse Umbauarbeiten nicht als Abbruch gelten, selbst wenn sie wesentliche Bestandteile eines Gebäudes berühren.

Erwägungen

E. 1

...

E. 2

...

E. 3

Il convient d'examiner en premier lieu si l'interdiction de démolir était applicable. L'art. 3 al. 1 de l'AF 1972 interdit de démolir des maisons d'habitation et des immeubles commerciaux de tout genre. Selon l'art. 1er al. 3 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 10 janvier 1973 concernant la stabilisation du marché de la construction (ci-après: ordonnance du 10 janvier 1973), sont réputés maisons d'habitations et immeubles commerciaux de tout genre les bâtiments qui ont été construits soit pour le logement, soit pour l'exercice d'une activité lucrative, ou qui ont été utilisés à ces fins pendant une période assez longue, à l'exception des bâtiments industriels appartenant à un complexe industriel et de toutes les constructions mobilières. La recourante ne conteste pas, et il n'est pas contestable, que le bâtiment en cause a le caractère d'un immeuble commercial au sens de cette définition, parce que destiné à une activité lucrative, et que par conséquent il est en principe assujéti à l'interdiction de démolir. Elle soutient en revanche qu'il n'y aura pas démolition, mais simple transformation. Cette question dépend de l'interprétation donnée aux deux premiers alinéas de l'art. 1er de l'ordonnance du 10 janvier 1973, et le Tribunal fédéral peut revoir cette interprétation librement dans le cadre d'un recours de droit administratif. Le premier alinéa dit qu'il y a démolition lorsque des éléments essentiels d'un bâtiment disparaissent. Selon le deuxième alinéa, les travaux de transformation qui ne modifient pas la destination antérieure du bâtiment et qui, en particulier, n'entraînent pas la disparition de logements familiaux à loyers modérés, ne sont pas tenus BGE 99 Ib 397 S. 400 pour des démolitions. La décision attaquée ne retient que le premier de ces deux textes, considéré comme "un tout en lui-même", alors que la recourante voudrait voir appliquer le second, qui semble lui donner raison. Le Département fédéral est en tout cas trop restrictif, lorsqu'il affirme que l'art. 1er al. 2 vise simplement à ne pas interdire les travaux d'entretien et de rénovation. En

effet, le mot "transformation" a dans le langage courant de la construction un sens plus large, et les auteurs de l'ordonnance du 10 janvier 1973 ne l'auraient pas employé s'ils n'avaient voulu permettre que les travaux d'entretien et de rénovation. Dans le sens habituel du mot, la transformation d'un bâtiment implique presque toujours certaines démolitions plus ou moins importantes. L'interprétation des autorités intimées revient à dire que le deuxième alinéa de l'art. 1er de l'ordonnance vise uniquement les petites transformations n'entraînant pas la disparition d'éléments essentiels du bâtiment. Mais, si tel était son sens, cette disposition aurait été superflue et elle serait dépourvue de raison d'être, car une telle transformation ne tombe pas sous le coup de l'interdiction de démolir en vertu déjà du premier alinéa. On doit donc admettre que, selon la volonté des auteurs de l'ordonnance, le deuxième alinéa apporte une précision sinon une exception au premier, en prévoyant qu'en vertu d'une présomption légale, certaines transformations, même touchant des éléments essentiels, ne sont pas considérées comme des démolitions. On ne saurait dès lors interpréter l'un des alinéa sans tenir compte de l'autre. Dans ses observations, le Préposé objecte qu'en parlant au premier alinéa d'"éléments essentiels", le Conseil fédéral a nettement manifesté sa volonté de ne pas limiter l'interdiction de démolir à la seule hypothèse où l'immeuble disparaît entièrement; c'est sans doute vrai, mais cela ne l'empêchait pas de prévoir une atténuation à la rigueur du principe, ainsi qu'il l'a fait par le deuxième alinéa. Le Préposé dit aussi que, s'il n'y avait pas démolition en cas de transformation entraînant la disparition d'un élément essentiel, il serait possible de procéder à la démolition presque intégrale en ne laissant subsister par exemple que les murs porteurs et d'éviter ainsi l'interdiction. Il s'agit là toutefois d'une hypothèse extrême qui ne suffit pas à ébranler l'interprétation logique des textes applicables. Au surplus, un tel procédé ne serait pas licite au regard des deux premiers alinéas de l'ordonnance du 10 janvier 1973 considérés BGE 99 Ib 397 S. 401 dans leur ensemble, car la présomption légale, qui n'est pas absolue, serait aisément renversée. En l'espèce, il y a transformation du bâtiment existant par surélévation, et l'art. 1er al. 2 de l'ordonnance du 10 janvier 1973 est donc applicable, vu qu'il n'y a pas changement de destination. Certes, cette transformation entraînera la démolition du premier étage actuel et de sa toiture métallique, c'est-à-dire d'un élément que l'on pourrait considérer comme essentiel; mais c'est sans importance, en raison de l'interprétation qu'on vient de retenir. Au demeurant, toute surélévation d'un bâtiment existant entraîne nécessairement la démolition au moins partielle de l'étage supérieur et de la toiture (sauf si c'est une dalle). Il serait contraire au but de l'arrêté fédéral, qui est d'empêcher avant tout la disparition de locaux encore utilisables, d'entraver une telle opération qui tend précisément à tirer le meilleur parti possible d'une construction existante et qui charge moins le marché que l'édification d'un bâtiment entièrement nouveau sur un terrain nu. Dans ce cas, l'interprétation logique des textes conduit donc à un résultat qui est raisonnable. Pour ces motifs, le recours doit être admis sur ce point, et il y a donc lieu de prononcer que le projet de la recourante n'était pas assujéti à l'interdiction de démolir. Il n'est dès lors pas nécessaire de décider si l'ordonnance du 10 janvier 1973 ne sort pas du cadre que représente pour elle l'art. 3 al. 1 de l'arrêté fédéral de 1972 (cf. HANS GSTREIN, Das eidgenössische Gebäudeabbruchverbot, RSJ 1973 No 69 p. 336-7).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.