

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14  
Dossier n° 211.1/04\_2023

Lausanne, le 27 janvier 2023

## Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 19 décembre 2022 ([1C 759/2021](#))

### Loi bâloise sur l'aide au logement : recours admis sur un point

***Le Tribunal fédéral admet partiellement un recours contre la modification de la loi sur l'aide au logement du canton de Bâle-Ville. Il annule la disposition qui subordonne, en cas de pénurie de logements, l'autorisation requise pour transformer, rénover ou assainir un immeuble à la condition que les locataires en place bénéficient du droit d'y revenir.***

Les électeurs du canton de Bâle-Ville ont accepté l'initiative populaire « Ja zum echten Wohnschutz! » (Oui à une véritable protection du logement !) en novembre 2021. L'initiative prévoyait la modification de nombreuses dispositions de la loi cantonale sur l'aide au logement. Son nouveau paragraphe 8a prévoit notamment que tous les projets de transformation, de rénovation et d'assainissement dépassant le simple entretien ordinaire sont soumis à autorisation en période de pénurie de logements ; selon l'alinéa 3 du même paragraphe, l'autorisation est accordée si (a) les locataires bénéficient du droit de revenir dans l'immeuble assaini ou transformé (« Rückkehrrecht », « droit de retour ») et si (b) les loyers fixés par la loi sont respectés. Un particulier a recouru auprès du Tribunal fédéral contre cette modification partielle.

Le Tribunal fédéral admet partiellement le recours. Celui-ci n'est recevable qu'en ce qui concerne la question du droit de retour des locataires (§ 8 al. 3 let. a). Cette disposition viole le principe de la primauté du droit fédéral garanti par la Constitution et doit dès lors être annulée. Certes, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les cantons sont libres de prendre des mesures proportionnées pour lutter contre la pénurie de logements

locatifs. Tel est par exemple le cas, lorsqu'ils soumettent à autorisation la transformation ou la démolition d'immeubles d'habitation ; il est également admissible de subordonner cette autorisation à un contrôle étatique des loyers pendant une période déterminée. En revanche, les cantons ne peuvent pas interférer directement dans les contrats entre bailleurs et locataires, puisque le droit civil fédéral règle cette matière de manière exhaustive. Contrairement aux mesures indirectes, telles que l'obligation d'obtenir une autorisation pour une transformation ou un assainissement, le droit de retour est une disposition de droit civil. En tant que tel, il ne répond pas à un intérêt public prépondérant, mais sert avant tout les intérêts privés des anciens locataires. Le droit de retour n'est pas limité aux logements locatifs abordables ni à un cercle de personnes qui auraient particulièrement besoin de cette protection. Il n'est pas non plus limité à certains quartiers particulièrement touchés par la pénurie de logements ou à des objectifs concrets de politique sociale. Au contraire, ce droit de retour concerne en premier lieu les relations entre particuliers et interfère directement dans les rapports entre locataires et bailleurs, réglés de manière exhaustive par le droit fédéral.

**Contact** : Peter Josi, Chargé des médias  
Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00  
Courriel : [presse@bger.ch](mailto:presse@bger.ch)

**Remarque** : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

L'arrêt est accessible à partir du 27 janvier 2023 à 13:00 heures sur [www.tribunal-federal.ch](http://www.tribunal-federal.ch) :  
*Jurisprudence* > *Jurisprudence (gratuit)* > *Autres arrêts dès 2000* > entrer [1C 759/2021](#).