

# **BGE 100 IA 433 vom 23. Oktober 1974**

Bundesgericht (BGE), 1974-10-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_100 IA 433](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_100 IA 433)

FR: BGE 100 IA 433 du 23 octobre 1974

IT: BGE 100 IA 433 del 23 ottobre 1974

## **Regeste**

Regeste Art. 4 BV; formeller Mangel; Rückwirkung; Anspruch auf rechtliches Gehör. 1. Im kantonalen Verfahren geheilter formeller Mangel (E. 3). 2. Rückwirkung: besonderer Fall, wo die Rückwirkung eines Entscheides zugelassen werden muss, weil sie letztlich im Interesse der Beschwerdeführer liegt (E. 6). 3. Der unmittelbar aus Art. 4 BV folgende Anspruch auf rechtliches Gehör räumt das Akteneinsichtsrecht nur jenen Personen ein, die an einem Verfahren als Parteien beteiligt sind (E. 7).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Le Service HLM n'était pas compétent pour prononcer lui-même l'assujettissement des immeubles en cause à la loi HLM, ni d'ailleurs pour autoriser une augmentation de l'état locatif; cette compétence appartient exclusivement au Conseil d'Etat, en vertu de la loi HLM. Mais l'informalité qui frappait cet assujettissement a été réparée par les arrêtés du Conseil d'Etat du 23 mai 1973, que les recourants n'attaquent pas dans leur recours de droit public. Il est vrai qu'ils ne connaissaient pas ces arrêtés au moment du dépôt de leur recours, ni ne savaient que l'assujettissement n'avait été prononcé tout d'abord que par le Service HLM. Ils BGE 100 Ia 433 S. 436 n'ont eu connaissance desdits arrêtés que par la réponse des intimés à leur recours, réponse qui leur a été communiquée en vertu de l' art. 93 al. 2 OJ . S'ils s'estimaient lésés par ces arrêtés, ils auraient pu les attaquer dans les trente jours dès cette communication, ce qu'ils n'ont pas fait. Ainsi, l'assujettissement des immeubles au régime de la loi HLM dès le 1er janvier 1968 est devenu définitif.

### **E. 6**

Le grief essentiel des recourants consiste à soutenir que les décisions attaquées sont arbitraires parce qu'elles contreviennent au principe fondamental de la non-rétroactivité des décisions administratives. Ce grief, comme le précédent, vise ainsi les arrêtés du 11 juillet 1973 en tant seulement qu'ils autorisent rétroactivement une hausse de loyer à dater du 1er juin 1972. Les recourants fondent leur grief, non pas sur un principe de droit cantonal, mais - selon ce qu'on peut déduire de leur argumentation - sur les règles découlant directement de l' art. 4 Cst. Ils invoquent à cet effet les principes posés par la jurisprudence fédérale. Mais on peut se dispenser d'examiner si les arrêtés du Conseil d'Etat remplissent les conditions générales auxquelles la jurisprudence soumet la rétroactivité des actes administratifs, car il s'agit en l'espèce d'un cas particulier dans lequel l'effet rétroactif des décisions du Conseil d'Etat du 11 juillet 1973 ne saurait être annulé, pour les motifs que l'on va voir: Les immeubles en cause n'ont été assujettis par le Conseil d'Etat au régime HLM que par les arrêtés du 23 mai 1973. Si l'on faisait abstraction de l'effet rétroactif que le Conseil d'Etat a donné à ces derniers arrêtés, lesdits immeubles seraient demeurés assujettis au régime résultant des arrêtés du 24 juin 1960 et du 29 avril 1966, c'est-à-dire au contrôle des loyers

résultant de la LDAU, et ce pour une durée de 10 ans dès le 1er juillet 1962, soit jusqu'au 30 juin 1972. Cela signifierait que les fondations propriétaires des immeubles auraient été libérées du contrôle des loyers avec effet au 1er juillet 1972. Quels que soient les vices dont les décisions du Service HLM sont affectées, le Conseil d'Etat a donc agi dans l'intérêt des locataires en "consacrant" après coup ces décisions. Comme les recourants admettent la validité de la rétroactivité des arrêtés du 23 mai 1973, contre lesquels ils n'ont pas BGE 100 Ia 433 S. 437 recouru, ils ne peuvent contester celle des arrêtés du 11 juillet, qui rectifient une erreur évidente commise par le Conseil d'Etat dans ses arrêtés du 23 mai, où il se réfère à un rapport du Service HLM du 20 janvier 1971, sans tenir compte de la décision de ce service du 27 avril 1972. Les arrêtés du 11 juillet 1973 rectifient cette erreur et, s'ils prévoient un effet rétroactif, cet effet ne porte que sur les hausses déjà réalisées dès le 1er juin 1972. Il serait donc artificiel et illogique de ne prendre les arrêtés du 11 juillet, dans la mesure où ils portent sur une période passée, que pour eux-mêmes, sans considérer que, portant rectification de ceux du 23 mai, ils ne peuvent être dissociés de ces derniers. On ne saurait admettre que l'assujettissement au régime HLM emporte des effets de rétroactivité et ne pas admettre en même temps que l'autorité compétente puisse fixer rétroactivement les loyers en fonction de ce régime. Les recourants ne sont pas lésés par l'effet rétroactif des arrêtés du Conseil d'Etat, puisque c'est grâce à cet effet rétroactif que leur protection continue à être assurée. Leur grief doit donc être rejeté.

#### **E. 7**

Les recourants se plaignent également de ce que des hausses de loyers leur soient imposées sans qu'aucune explication valable ne soit donnée; ils trouvent le procédé d'autant plus inadmissible que les immeubles en cause ne sont pas soumis, disent-ils, à l'arrêté fédéral du 30 juin 1972 "instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif", l'art. 4 lettre b de l'ordonnance d'exécution du Conseil fédéral, du 10 juillet 1972, excluant les logements construits avec l'aide des pouvoirs publics, dans la mesure où le loyer est soumis au contrôle des autorités. On peut se demander s'ils veulent par là se plaindre d'une violation du droit d'être entendu. En tout cas, ils ne font état d'aucune disposition cantonale qui leur donnerait le droit d'intervenir dans la procédure de limitation des loyers. Quant au droit d'être entendu découlant directement de l'art. 4 Cst., s'il comprend en principe le droit de consulter les pièces du dossier (RO 95 I 106), il n'est cependant ouvert qu'aux personnes qui sont impliquées comme parties dans une procédure (RO 83 I 155), ce que les recourants ne sont pas dans la procédure résultant de l'application de la loi HLM. En effet, l'Etat ne fixe que le maximum des loyers qui peuvent être BGE 100 Ia 433 S. 438 perçus par le propriétaire, mais n'intervient pas directement dans le rapport de droit privé entre bailleur et locataire. Les locataires ne sont, dans cette procédure, que des tiers intéressés. Le fait que, par la carence des autorités genevoises, ils n'ont pas reçu d'explication ne saurait donc entraîner l'admission du recours. On peut douter d'autre part que les immeubles en cause soient soustraits à l'application des mesures contre les abus dans le secteur locatif, bien que les parties l'affirment, sans prétendre cependant qu'ils auraient été "construits avec l'aide du canton", condition de l'application de l'art. 4 lettre b de l'ordonnance du 10 juillet 1972. Mais cette question n'a pas à être tranchée en l'espèce.