

GE_GERICHTE ATA/194/2022 vom 22. Februar 2022

GE Cour de justice, 2022-02-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_194_2022

FR: GE_GERICHTE ATA/194/2022 du 22 février 2022

IT: GE_GERICHTE ATA/194/2022 del 22 febbraio 2022

Erwägungen

E. 10

décembre 2019 consid. 3c ; ATA/961/2019 du 28 mai 2019 consid. 2b et les références citées).

b. En l'espèce, le recourant prend principalement voire exclusivement des conclusions constatatoires sur le fond, alors même qu'il avait conclu par-devant l'intimé – certes de manière informelle – à ce que ce dernier intervienne auprès des bailleurs. Il parle dans ses dernières écritures – sans étendre ses conclusions, ce qui serait de toute façon prohibé à ce stade – d'ordonner au bailleur de rectifier le contrat type et ses annexes. Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité des conclusions constatatoires souffrira de demeurer ouverte au vu de ce qui suit.

- 6/10 - A/1880/2021 3)

Le litige porte sur le refus de l'intimé d'entrer en matière sur la demande du recourant de constater l'illicéité de son contrat de bail à loyer, voire d'agir par voie décisionnelle à l'encontre de ses bailleurs. 4) a. L'État encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi (art. 1 al. 1 LGL). Il instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'État de Genève ; les logements et les locaux situés dans des immeubles construits avec l'aide de l'État sont soumis à ce contrôle aussi longtemps qu'ils bénéficient de cette aide (art. 1 al. 3 LGL).

b. Le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire en cas de sous-location, de sous-occupation, de dépassement des normes de revenu, de non-paiement des surtaxes ou de défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement ou lorsque le locataire n'a pas constitué son domicile civil et fiscal dans le canton (art. 31B al. 1 LGL).

Lorsque le service compétent requiert du bailleur la résiliation du bail dans les cas visés à l'art. 31B LGL, il en avise le locataire (art. 17 RGL). Le locataire qui conteste la dénonciation de son bail, survenue en application de l'art. 31B LGL, doit, dans un délai de trente jours, dès réception de la notification du congé par le bailleur, adresser au service compétent une réclamation écrite, avec indication des motifs et, s'il y a lieu, dépôt des pièces justificatives (art. 18 RGL).

c. Pendant toute la durée du contrôle des loyers, l'état locatif agréé de l'immeuble ne peut être modifié qu'en raison de la diminution légale des prestations de l'État et de l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles (art. 42 al. 1 LGL). Aussi longtemps que les logements sont au bénéfice de la LGL, le propriétaire ne peut les louer à un loyer supérieur au loyer autorisé (art. 42 al. 2 LGL). Le service compétent statue sur les demandes de

modification de l'état locatif agréé présentées par le propriétaire et autorise ou refuse la demande (art. 42 al. 3 LGL). Les décisions du service compétent sont prises soit d'office, soit sur demande du propriétaire ou d'un locataire ; elles sont motivées et indiquent la voie et le délai de réclamation prévus par la loi (art. 42 al. 6 LGL).

d. Les locataires de logements ou de locaux soumis à la LGL bénéficient, à l'exception des règles relatives à la fixation des loyers dans les logements, de la protection instituée par le titre huitième CO (bail à loyer ; art. 45 LGL).

Les juridictions de protection des locataires et la procédure devant celles-ci sont réglées par la loi organisant la commission de conciliation en matière de baux et loyers, du 28 novembre 2010 (LCCBL - E 3 15), et par les art. 88 ss LOJ (art. 46 al. 1 LGL). Selon l'art. 89 al. 1 let. a LOJ, le TBL connaît des litiges

- 7/10 - A/1880/2021 relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) portant sur une chose immobilière.

e. Le Conseil d'État, après consultation des milieux intéressés, établit un bail type obligatoire pour les logements et les locaux soumis au contrôle des loyers ; à ce bail est jointe une notice donnant toutes indications utiles sur le régime auquel est soumis l'immeuble abritant les locaux loués (art. 47 LGL). 5) a. Selon l'art. 49 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit fédéral prime le droit cantonal qui lui est contraire. Ce principe constitutionnel de la primauté du droit fédéral fait obstacle à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions de droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en œuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur fédéral a réglementées de façon exhaustive (ATF 143 I 109 consid. 4.2.2).

b. En principe, la réglementation de droit civil est exclusive et les cantons ne peuvent adopter des règles de droit privé dans les domaines régis par le droit fédéral que si ce dernier leur en réserve la possibilité (art. 5 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210 ; ATF 146 I 70 consid. 5.2.1 ; 137 I 135 consid. 2.5.1). En matière de bail à loyer, la réglementation fédérale est exhaustive, sous réserve de la compétence laissée aux cantons d'édicter certaines règles de droit privé complémentaires (art. 257e al. 4, art. 270 al. 2 CO). À défaut d'une telle réserve, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail (ATF 137 I 135 consid. 2.5.1). Dans les domaines régis en principe par le droit civil fédéral, les cantons conservent la compétence d'édicter des règles de droit public en vertu de l'art. 6 CC, à condition que le législateur fédéral n'ait pas entendu régler une matière de façon exhaustive, que les règles cantonales soient motivées par un intérêt public pertinent et qu'elles n'éludent pas le droit civil, ni n'en contredisent le sens ou l'esprit (ATF 146 I 70 consid. 5.2.1). 6) a. Les art. 253 ss CO règlent le contrat de bail à loyer. Selon l'art. 253b al. 3 CO, les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

b. La question de la durée du bail (durée déterminée ou indéterminée) est réglée à l'art. 255 CO.

c. Selon la jurisprudence, l'art. 253b al. 3 CO trace une frontière entre le droit privé et le droit public. Dans le cadre de sa politique sociale du logement, la collectivité publique peut

accorder une aide financière à des propriétaires dans le but d'abaisser le montant des loyers et de répondre ainsi au besoin d'une partie de

- 8/10 - A/1880/2021 la population. Pour atteindre ce but, il est nécessaire que la collectivité publique ait la faculté d'exercer un contrôle sur la fixation des loyers (arrêts du Tribunal fédéral 1C_500/2013 du 25 septembre 2014 consid. 2.3 = SJ 2015 I p. 205 ; 4A_267/2009 du 7 août 2009 consid. 2.2). La législation cantonale (vaudoise dans l'arrêt 1C_500/2013 précité) sur le logement répond à un intérêt de droit public ; les objectifs poursuivis par le droit privé et le droit public cantonal n'apparaissent pas contradictoires, dans la mesure où la réglementation cantonale est destinée à permettre d'abaisser les loyers à un prix inférieur à celui du marché. La situation présente cependant une certaine complexité, puisqu'il existe, d'une part, un rapport de droit public entre la collectivité et le propriétaire qui impose à ce dernier certaines charges et, d'autre part, un contrat de bail entre le propriétaire et le locataire, lequel relève en principe du droit privé. Face à cette difficulté, le législateur n'a pas prévu un système dualiste à l'art. 253b al. 3 CO ; il a au contraire voulu que les mécanismes du droit privé s'effacent devant le contrôle d'office par l'autorité administrative, jugé plus incisif (arrêt du tribunal fédéral 4A_267/2009 précité consid. 2.2).

Ainsi, par le biais de l'art. 253b al. 3 CO, qui constitue une norme de compétence, le législateur a d'abord voulu, sur un plan procédural, empêcher un double contrôle des loyers et éviter le prononcé de décisions contradictoires ; pour les habitations qui font l'objet de mesures d'encouragement par les pouvoirs publics, l'autorité administrative chargée du contrôle des loyers jouit d'une compétence exclusive et la procédure prévue dans le droit des obligations est fermée (ATF 124 III 463 consid. 4b/dd).

d. L'art. 2 al. 2 OBLF précise que seuls les art. 253 à 268b, 269, 269d al. 3, 270e et 271 à 273c CO ainsi que les art. 3 à 10 et 20 à 23 OBLF sont applicables aux appartements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. 7)

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement du recourant est un logement subventionné au sens de l'art. 253b al. 3 CO. La demande faite à l'intimé vise à prévenir un éventuel litige – qui pourrait du reste être imminent, la fin du bail mentionnée dans le contrat signé par les parties étant le 31 mars 2022 – entre le recourant et ses bailleurs au sujet de la durée du bail à loyer, question qui est réglée à l'art. 255 CO et que le législateur fédéral n'a donc pas exclu du contrôle exercé par les juridictions ordinaires en matière de bail à loyer (soit à Genève le TBL en première instance). Le litige potentiel ne concerne ainsi pas le montant du loyer.

La demande présentée par le recourant à l'OCLPF correspondrait dans ces conditions, si elle était acceptée, à un constat préjudiciel effectué par l'OCLPF dans un (possible) litige civil opposant le recourant à ses bailleurs. La juridiction civile étant par ailleurs – contrairement à ce que suggère le recourant – parfaitement habilitée à traiter à titre préjudiciel une question de droit public, cela

- 9/10 - A/1880/2021 pourrait conduire à des réponses contradictoires de l'intimé et du TBL sur ce point, ce que le législateur fédéral a précisément entendu prohiber. Par ailleurs, même s'il s'agit dans les deux cas d'un rapport triangulaire, on ne peut comparer cette demande de constat d'illicéité du bail avec le mécanisme de l'art. 31B LGL, qui est expressément prévu dans la loi.

Dès lors, la décision attaquée de ne pas prendre de décision, est conforme au droit. Mal fondé, le recours sera rejeté en tant qu'il est recevable. 8)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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