



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Secrétariat du Grand Conseil
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Commission justice 2011
A l'att. de Madame Loly BOLAY
Présidente

Genève, le 8 février 2010
Q/1.1/NA1096-09

PL 10481 – Loi d'application du code civil

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Députés,

Nous faisons suite à notre audition par-devant votre commission qui a eu lieu le mercredi 16 décembre 2009 et vous en remercions.

Comme convenu, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les observations de la Chambre genevoise immobilière en relation avec les modifications légales touchant les propriétaires ou les bailleurs.

1. Article 10 Mandataires professionnellement qualifiés

Nous sommes favorables à la reprise de cette disposition dans le projet de loi qui permet aux mandataires professionnellement qualifiés d'assister ou de représenter leurs clients devant la juridiction des baux et loyers. Il s'agit néanmoins de s'assurer que cette faculté vaut également pour la Chambre d'appel en matière de baux et loyers.

En effet, il nous apparaît opportun que les propriétaires qui ont confié à une régie le soin de gérer leur bien puissent être assistés ou représenter par des membres de cette régie ou par toute autre personne professionnellement qualifiée, sans devoir nécessairement mandater un avocat. La personne au sein de la régie qui suit un différend entre le propriétaire et le locataire connaît généralement parfaitement le dossier et est tout à fait à même d'assister ou de représenter le propriétaire devant cette juridiction.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

2. Article 14 Frais de justice

Nous sommes tout à fait favorables à ce que les causes soumises à la juridiction des baux et loyers ne soient plus gratuites et que des émoluments de décision puissent être demandés.

Nous relevons d'une part qu'un certain nombre de requêtes, déposées aussi bien par les locataires que par les bailleurs, sont purement dilatoires et à peine détaillées (pour les locataires, un simple formulaire suffit parfois). Nous pensons que si des émoluments de décision étaient réclamés, certaines de ces demandes dilatoires ne seraient tout simplement pas déposées, ou alors elles donneraient plus facilement lieu à un arrangement à l'amiable au moment de la conciliation.

D'autre part, nous soulignons que cette nouvelle disposition n'apparaît pas favorable au bailleur uniquement, puisque dans les cas de hausses de loyers contestées, c'est au bailleur d'introduire une demande en validation de sa hausse de loyer et c'est ainsi lui qui supporterait une avance de frais et des frais de décision dans le cas où sa hausse ne serait pas jugée valable.

De plus, dans les cas de demandes en paiement pour des loyers impayés ou pour des indemnités pour occupation illicite, nous estimons normal que le locataire ou ex-locataire qui succombe doive également payer des frais de décision. Il en est de même dans toutes les procédures en recouvrement et nous ne voyons pas pourquoi le locataire devrait être traité plus favorablement que tout autre débiteur qui succomberait dans une procédure en paiement.

Il en va de même pour les requêtes en évacuation. Certains locataires ne quittent délibérément pas leur logement ou les locaux commerciaux à la fin de leur bail (ou à la fin d'une procédure relative au congé), en sachant qu'une procédure en évacuation devra encore être introduite par le bailleur et que celle-ci durera au minimum 6 à 8 mois. Si, à l'issue d'une telle procédure, les locataires étaient condamnés à verser un émolument de décision, cela éviterait à un certain nombre de locataires de profiter de cette situation et de surcharger les tribunaux de procédures inutiles.

A l'heure actuelle, la procédure par-devant la Chambre d'appel en matière de baux et loyer donne lieu à un émolument de décision de CHF 300.-. Compte tenu de la durée de la procédure et de la prolongation de bail supplémentaire en résultant dans les faits, nous relevons que cet émolument devrait être fixé à une somme plus élevée, comme dans toutes les autres causes ordinaires.

En d'autres termes, si nous comprenons que la procédure par devant les baux et loyers peut être moins formaliste que devant les instances ordinaires, nous estimons que rien ne justifie la gratuité de la procédure et qu'il est temps d'y mettre fin.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

3. Article 184 Publications des transactions immobilières

Au sujet de la publication des transactions immobilières, nous relevons en premier lieu que la référence à l'article 970a, alinéa 2 CC est inexacte, lorsqu'il est stipulé « *outre les informations prévues à l'article 970a, al 2, du code civil, le registre foncier publie.....* » en première phrase de l'article 184 alinéa 1, puisque cet article a été modifié au 1^{er} janvier 2005. Le texte de l'article 970a alinéa 2 CC dispose en effet que « *en cas de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation du régime, la contre-prestation n'est pas publiée* », alors que l'ancien article 970a alinéa 2 CC comportait une énumération de points sur lesquels portait la publication.

Cela étant, en ce qui concerne les publications des transactions immobilières, la Chambre genevoise immobilière a été consultée par le DCTI et s'est déclarée favorable, comme la Chambre des notaires, à la suppression dans la Feuille d'Avis des transactions immobilières, sans être opposée à la publication des transactions, pour une durée de 3 mois, sur le site Internet du Registre foncier.

En effet, les archives de la FAO étant accessibles indéfiniment dans leur version Internet, les données deviennent rapidement inexactes ou périmées d'une part, et, d'autre part, la sphère privée nous paraît violée. Dans un arrêt du 17 juillet 2006 publié aux ATF 132 III 603, le Tribunal fédéral a d'ailleurs relevé que « *la faculté de publier certaines données ne peut avoir pour conséquences que celles-ci seraient ensuite librement accessibles* », ce qui est aujourd'hui le cas par la consultation Internet des archives de la FAO.

Le droit fédéral prévoit que la consultation de certaines données nécessite la justification d'un intérêt digne de protection et laisse aux cantons la faculté de prévoir que les acquisitions de propriété immobilière sont publiées (art. 970a al. 1 CC).

Comme indiqué, nous demandons que les acquisitions immobilières ne soient plus publiées dans la FAO mais sur le site Internet du Registre du commerce, pour une durée de 3 mois.

Aussi, nous proposons les amendements suivants :

Article 101 alinéa 2 : nouvelle teneur

« Sont réservés :

- a) les publications pour lesquelles la législation fédérale prescrit l'insertion dans la Feuille officielle suisse du commerce ;
- b) les publications des transactions immobilières ;
- c) le droit des autorités compétentes d'ordonner de plus amples mesures de publicité. »

Article 101 al. 3 : Abrogé





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Article 184 : nouvelle teneur

« 1. Les transactions immobilières sont publiées pendant 3 mois par le conservateur sur le site Internet du registre foncier.

2. La publication porte sur le numéro de l'immeuble, le nom des parties à la transaction, la cause de l'acquisition et la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte. Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

3. La contre-prestation des acquisitions faites par voie de partage successoral, avancement d'hoirie, contrat de mariage ou liquidation de régime matrimonial n'est pas publiée.

4. Les requérants fournissent au registre foncier toutes les informations nécessaires à la publication des transactions immobilières. »

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Anne Hiltbold
Secrétaire-juriste