

2f

5.25

Question 1.

L'art 3 est disposé que les cantons exercent tous les droits qui ne sont pas délégués à la Confédération (conf.). Or, l'art 109, qui dit que la Confédération a une compétence concurrente non limitée aux principes. *in Ury, Commentaire*

in platot et. 122 al. 1
Cet

Question 2

il va invoquer le grief de violation de la primauté du droit fédéral. *in Ury, Commentaire*

base légale?

Question 3.

En matière de bail à loyer, la Confédération a une compétence concurrente non limitée aux principes. De plus, au sens de l'art 49 al. 1 CST, le droit fédéral prime le droit cantonal qui lui est contraire. En matière de bail à loyer, la Confédération a, dans le CO adopté une législation exhaustive, cette législation s'imposant ainsi dans le droit privé, plus particulièrement en matière de contrats.

Q.2

(1)

C'est donc une compétence globale avec législation exhaustive, la CF a épuisé sa compétence. La règle coutumière, qui jusqu'à l'adoption d'une ~~loi~~ législation exhaustive restait valable, devient nulle, les cantons sont évincés de cette compétence en matière de bail à loyer.

Pourtant, selon le TF, les cantons restent compétents si la législation cantonale poursuit un but différent ou si elle se base sur une clause de délégation.

In casu, les articles 253 et 257 CO qui définissent le bail à loyer comme un contrat, qui, au sens de l'art 19 CO, peut être librement déterminé dans les limites de la loi, poursuivent le but de lutte contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les logements abusifs, ainsi que l'annulabilité des gages abusifs et la prolongation du bail pour une durée déterminée.

Or, au sens de l'art 10 de la loi genevoise, le Département peut fixer un montant maximum des loyers après travail dans le but de préserver l'habitat et les conditions de vie, ainsi que le caractère actuel de l'habitat.

Le but poursuivi par la loi genevoise et celui poursuivi par la constitution sont donc

différents, par conséquent la loi gérance peut s'appliquer bien que les contours soient élargis de cette compétence.

Le grief de Jean-Jacques n'est donc pas lieu fondé.

Question 4

La garantie de la propriété au sens de l'art 26 al. 1 csi est une liberté et peut par conséquent être restreinte aux conditions de l'art 36 al. 1 à 4 csi. *Titularité? Nature de l'ingérence?*

Dans un premier temps, on regarde si l'ingérence en est votée, c'est à dire que la liberté est dématérialisée, au sens de 36 al. 4 csi.

En cas ce n'est pas le cas, l'imposé un loyer à un propriétaire ne dématérialise pas de manière manifeste sa liberté de propriété.

Ensuite, il faut mesurer la égalité pour restreindre une liberté, une loi formelle et précise au sens de 36 al. 1 2^e phrase en cas de restriction grave.

En cas, Jean-Jacques est privé de déterminer librement le montant du loyer comme il l'entend, c'est une violation grave, il ne peut pas librement disposer de son bien, il faut une loi formelle. La loi gérance, adoptée en 1936 est une loi formelle, en effet elle contient des règles de droit et

et peut être
visé.

seule a été acceptée de manière formelle,
rien ne rendit que l'Etat de fait qui
affirmait le contraire. L'exigence de la
Base légale est remplie.

Ensuite, il faut un intérêt public ou
la protection d'un droit fondamental
d'autrui :

In casu, la loi impose l'habitat et
les conditions de vie qui est un intérêt
public, on peut aussi citer le droit à un
environnement sain de 1901/1991. Il y a
un intérêt public.

intérêt public
politique sociale
du logement

Enfin, il faut que la mesure soit proportionnelle
c'est à dire qu'elle soit apte à atteindre le but,
qu'elle soit le moins incommode (nécessaire) et qu'il
y ait un rapport raisonnable entre le but et
le but visé.

In casu, obligé ~~à~~ les propriétaires à
faire payer un loyer maximum qui lorsque
est apte à préserver les conditions existantes
de l'habitat. Ce n'est de plus pas une
mesure trop incommode, on ne fixe pas un
montant exacte, on s'exproprie pas le
propriétaire, on lui interdit seulement de
monter au delà d'une certaine somme. Enfin,
le but visé étant une valeur sociale, le fait
de ne pas abusivement monter les loyers après
travaux peut raisonnablement exiger de limiter
la liberté de la garantie de la propriété

Nom: BORNER

Prénom: Alexandre

Professeur/Professeure: Hottelier - Flückiger

Epreuve: DT COMPT.

Date: 27.05.16.

à proportion-
nalité
de ses
fonctions en
respectée.

Les intérêts pécuniaires du propriétaire étant
moins importants que l'accessibilité et
le prix raisonnable du logement.*

En conclusion, l'art 26 al 1 est non pas
limité d'une façon contraire à la constitution
et le grief n'est donc pas bien fondé.

Question 5

Le juge exercera un contrôle de la
constitutionnalité du droit cantonal.

C'est un contrôle concret ou que il contrôle
une décision. (Autres des groupes)

Examen du 28 mai 2018

(Cet énoncé comporte 5 pages, dont 1 grille de réponses séparée)

(Durée de l'examen : 2 heures)

Prière de ne pas dégrafer les feuilles !

PARTIE 1 (36 points)

*Veillez motiver toutes vos réponses de manière claire et complète
et soigner l'orthographe et la syntaxe.*

- A. Jean-Jacques est propriétaire d'un immeuble d'habitation en ville de Genève. L'immeuble, qui comprend vingt-quatre logements étant vétuste, Jean-Jacques a dernièrement décidé d'entreprendre d'importants travaux de rénovation.
- B. Après avoir obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires, Jean-Jacques a appris, par décision du 17 mai 2018, que le département cantonal de l'aménagement, de l'équipement et du logement va lui imposer un loyer maximum par appartement, à la suite des travaux qu'il souhaite effectuer. La décision a été prise sur la base de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (annexe).
- C. Jean-Jacques est fort mécontent. Il entendait en effet répercuter une partie significative du coût occasionné par les travaux de rénovation sur le montant des loyers de son immeuble. La décision qu'il a reçue le 17 mai 2018 limite très considérablement ce report.
- D. Sans contester la conformité de la décision à la loi cantonale, Jean-Jacques entend faire valoir que l'application de cette dernière contrevient au droit privé fédéral, au sens du Code des obligations (annexe). La détermination du montant des loyers liés à un contrat de bail relève en effet, selon Jean-Jacques, du seul droit privé fédéral. Il estime que les dispositions du Code des obligations, qui sont toutes rigoureusement respectées en l'espèce, ne laissent aucune place pour des normes de droit cantonal portant sur le même objet.
- E. Jean-Jacques vous consulte et vous pose les questions suivantes :
1. *Au regard de la Constitution fédérale, de quelle compétence la Confédération dispose-t-elle en matière de bail à loyer ? (4 points)*
 2. *Quel grief Jean-Jacques va-t-il invoquer ? (4 points)*
 3. *Le grief de Jean-Jacques est-il bien fondé ? (12 points)*

4. *Jean-Jacques estime également que la garantie de la propriété dont il bénéficie en application de l'article 26 alinéa 1 Cst. est limitée d'une façon contraire à la Constitution fédérale. Ce grief est-il bien fondé ? (12 points)*
5. *Quelle est la nature du contrôle qu'exercera le juge au sujet des griefs allégués par Jean-Jacques ? (4 points)*

Annexes

I. CODE DES OBLIGATIONS, du 30 mars 1911

« Article 1 Conclusion du contrat

¹ Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté.
(...)

Art. 19

¹ L'objet d'un contrat peut être librement déterminé, dans les limites de la loi.
(...)

Art. 253 Bail à loyer

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer.

Art. 257 Loyer

Le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose. »

II. LOI GENEVOISE SUR LES DEMOLITIONS, RENOVATIONS ET TRANSFORMATIONS DE MAISONS D'HABITATION, du 25 mars 1996

« Article 1 But

La présente loi a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat.

Art. 10 Principe

Le département fixe, comme condition de l'autorisation de rénover un logement, le montant maximum des loyers après travaux. »

PARTIE 2 (36 points)

Veillez indiquer, pour chacune des affirmations suivantes, si elle est exacte ou fausse en traçant une croix dans la case correspondante sur la grille de réponses qui accompagne l'examen.

Veillez cocher la case A si l'affirmation est exacte ou la case B si l'affirmation est fausse.

Veillez à ne pas raturer la grille de réponses et à ne pas utiliser de produit correcteur (scotch, typex, correct-it, etc.).

Les annotations manuscrites accompagnant les réponses ne sont pas prises en compte.

Chaque réponse correcte vaut trois points. Un point négatif est attribué par réponse incorrecte. Aucun point n'est attribué à une question laissée sans réponse, de même qu'aux questions pour lesquelles les deux cases sont cochées.

A. Le Grand Conseil genevois a modifié en date du 15 mai 2018 la loi cantonale sur la nationalité, en allongeant la durée du séjour et en imposant de nouvelles exigences aux ressortissants étrangers qui désirent se faire naturaliser à Genève. Anton est un ressortissant portugais, domicilié à Genève depuis plusieurs années et qui envisage de se faire naturaliser. Le durcissement des conditions légales l'interpelle et il envisage d'attaquer dès à présent la loi votée le 15 mai 2018 par le Grand Conseil devant le Tribunal fédéral pour demander son annulation.

- Q1) Le recours d'Anton devant le Tribunal fédéral sera déclaré recevable. ✗
- Q2) Le recours d'Anton sera frappé d'irrecevabilité sur la base de l'article 83 lettre b LTF. ✗
- Q3) S'il entend attendre qu'une décision de refus de la nationalité suisse lui soit signifiée pour faire procéder à un contrôle concret de la loi genevoise du 15 mai 2018, Anton devra saisir le Tribunal fédéral par la voie du recours constitutionnel subsidiaire, après avoir épuisé les instances genevoises. ✓

B. Le Conseil fédéral a présenté le 2 décembre 2016 un message invitant l'Assemblée fédérale à approuver la Convention sur la prévention et la lutte contre la violence à l'égard des femmes et la violence domestique. L'objectif poursuivi par ce traité international consiste à prévenir, à poursuivre et à éliminer toutes les formes de violence à l'égard des femmes. La Convention contient des dispositions, pénales notamment, fort importantes et fait obligation aux Etats de se doter d'un appareil législatif et organique. L'Assemblée fédérale a approuvé la Convention le 16 juin 2017. L'acte d'approbation de l'Assemblée fédérale :

- Q4) Aurait pu être doté de la clause d'urgence.
- Q5) A été soumis au référendum facultatif. ✓
- Q6) A eu pour effet de rendre la Convention directement applicable en Suisse. ✗

C. Anna est une étudiante espagnole qui s'intéresse au droit constitutionnel suisse. Elle vous soumet les réflexions suivantes, en vous demandant de lui indiquer si elles appellent une réponse affirmative ou non :

- Q7) En Suisse, le référendum facultatif peut être déclenché par le peuple, les cantons et les autorités fédérales. x
- Q8) A Genève, le corps électoral élit le Conseil d'Etat et le Grand Conseil tous les 5 ans au système proportionnel. x
- Q9) Le Tribunal fédéral ne dispose pas de la compétence d'examiner à titre préjudiciel si une disposition constitutionnelle cantonale à laquelle la garantie fédérale a été accordée est conforme au droit constitutionnel entré en vigueur après l'octroi de la garantie. ✓

D. Un règlement du Conseil d'Etat genevois interdit depuis le 1^{er} avril 2018 la location d'appartements durant plus de 60 jours sur des plateformes informatiques de réservation de type Airbnb. De plus, les personnes qui louent un logement à Genève par le biais d'internet doivent désormais payer une taxe de séjour.

- Q10) Brian, citoyen genevois, aurait pu former une demande de référendum contre le règlement du 1^{er} avril 2018 dans un délai de quarante jours à compter de la publication de l'acte. x
- Q11) La taxe de séjour est un impôt cantonal direct, parallèle à l'impôt fédéral sur le revenu. x
- Q12) La Confédération peut également percevoir une taxe sur le tourisme pour chaque voyageur étranger utilisant la plateforme Airbnb. x

Code candidat 15311095

Nom BORNER

Prénom ALEXANDRE

Remarques :

Cette fiche doit être remplie avec un stylo ou feutre noir.
Vous devez cocher à l'intérieur des cases sans les dépasser de la manière suivante :

| | A | B |
|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Q1 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Q2 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Q3 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Q4 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Q5 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Q6 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Q7 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Q8 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Q9 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Q10 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Q11 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Q12 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |