

Proposition présentée par les députés :

Mme et M. Olivier Sauty, Sandra Borgeaud, Sébastien Brunny, Thierry Cerutti, Roger Golay, Henri Rappaz, et Eric Stauffer

Date de dépôt : 21 novembre 2008

Proposition de motion pour un Hôtel de Police digne de la Police genevoise

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- que les étapes 2 et 3 du NHP à la Queue d'Arve, ne seront pas réalisées avant plusieurs années;
- que les locaux actuels de l'Hôtel de Police sis bd Carl Vogt, sont dans un état de délabrement et de vétusté avancés depuis plusieurs années;
- que l'Etat paye un loyer annuel d'environ 2mio de francs par année au propriétaire;
- que la SPG, propriétaire des locaux, a le devoir d'entretenir le bâtiment qu'elle loue à l'Etat de Genève;
- que ces considérants sont des faits reconnus qui ne peuvent pas être contestés,

invite le Conseil d'Etat

- à mettre en demeure le propriétaire afin qu'il exécute les travaux nécessaires dans un délai imparti;
- à procéder à la consignation du loyer auprès de la caisse du Palais de Justice si le propriétaire ne s'exécute pas dans le délai donné;
- à exiger une baisse de loyer pour défaut de jouissance de l'objet loué.

– *EXPOSÉ DES MOTIFS*

Mesdames et
Messieurs les députés,

Cette motion nous est apparue nécessaire compte tenu que cette situation existe et perdure depuis plusieurs années.

Des travaux sont prévus mais pour quand ?

Les différents gouvernements qui se sont succédé n'ont pas jugé utile d'intervenir fermement et formellement auprès de la SPG afin d'obtenir la réfection des locaux de l'Hôtel de police ainsi qu'une diminution de loyer pour défaut de jouissance de la chose louée.

Il est temps de passer de la parole aux actes, d'autant qu'il s'agit là d'une procédure extrêmement facile, rapide et gratuite.

Que faut-il comprendre par défaut de la chose louée ?

La loi oblige le bailleur à délivrer et à maintenir la chose louée « dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée ». Il y a donc défaut à chaque fois que l'objet loué ne revêt pas une qualité qu'il aurait dû avoir en vertu du contrat.

Les défauts à la charge du bailleur :

A l'exception des défauts occasionnés par le locataire lui-même et des menus défauts apparus en cours de bail tous les autres défauts sont à la charge du bailleur.

Avis de défauts :

Les droits du locataire à l'encontre du bailleur supposent que ce dernier ait eu connaissance du défaut.

L'avis des défauts est donc particulièrement important.

Le locataire doit signaler sans délais au bailleur, par courrier recommandé, l'apparition d'un défaut.

Il est du reste tenu de par la loi, d'informer le bailleur de tous les défauts auxquels il ne doit pas remédier lui-même. En ne le faisant pas, il s'expose à une demande en dommages et intérêts si ce retard venait à être à l'origine

d'un dommage plus grave et qui aurait pu être évité moyennant l'intervention rapide du bailleur.

Preuve de l'existence du défaut :

Le locataire doit apporter la preuve de l'existence du défaut qu'il invoque. Il veillera donc à le faire visualiser par des témoins. Dans certain cas, il est conseillé de faire dresser un constat par un expert pour qu'il consigne par écrit le résultat de ses constatations.

Les droits du locataire en présence de défauts :

Les droits du locataire diffèrent selon que l'on se trouve en présence de menus défauts, de défauts de moyenne importance ou de défauts graves.

On parle de défaut de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage de la chose louée, sans totalement l'exclure ni l'entraver considérablement. Autrement dit : le locataire conserve l'usage de l'objet loué, mais subit une diminution de confort.

Dans ce cas, le locataire est en droit d'exiger du bailleur qu'il remette en état la chose louée, c'est-à-dire qu'il procède aux travaux nécessaires à remédier aux défauts.

Concrètement, le locataire adressera au bailleur une lettre recommandée pour lui signaler l'existence du défaut et lui impartir un délai pour y remédier.

Si le bailleur ne s'exécute pas dans le délai imparti, le locataire a ensuite le choix entre :

- Saisir l'autorité de conciliation afin qu'un ordre soit donné au bailleur d'exécuter les travaux nécessaires.
- Remédier aux défauts aux frais du bailleur.

La réduction de loyer :

Le locataire peut exiger une réduction de son loyer net à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier.

La réduction de loyer est proportionnelle à la diminution d'usage résultant du défaut.

Exemples de jurisprudences :

- Privation d'ascenseur -10%
- Immeuble en chantier -35%
- Odeurs désagréables -12%
- Eau coupée -10%
- Plafonds abimés -10%
- Chauffage insuffisant -20%

La consignation de loyer :

Le locataire qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer.

La consignation consiste à ne plus s'acquitter du loyer auprès du bailleur mais de le verser directement à un office compétent. (A Genève, la caisse du Palais de Justice).

Procédure :

- Signaler l'existence du défaut par courrier recommandé.
- Impartir un délai pour y remédier.
- Menacer qu'à défaut d'exécution, les loyers seront consignés à l'office compétent.

Si le bailleur ne s'exécute pas dans le délai imparti, le locataire peut valablement consigner son loyer et doit en informer le bailleur par un second courrier recommandé.

C'est pour ces motifs, ainsi que pour le respect des contribuables genevois et de notre Police, que nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, de bien vouloir accueillir favorablement cette motion.