

BGer 1C_276/2020 vom 16. Februar 2021

Bundesgericht, 2021-02-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_276_2020

FR: TF 1C_276/2020 du 16 février 2021

IT: TF 1C_276/2020 del 16 febbraio 2021

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public, le recours est recevable comme recours en matière de droit public conformément aux art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourantes ont pris part à la procédure devant la Cour de justice; elles sont particulièrement touchées par l'arrêt attaqué qui confirme l'arrêté départemental du 3 avril 2019, ramenant notamment l'état locatif à un montant de 250'920 fr. Elles ont donc la qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourantes se plaignent d'une constatation manifestement inexacte et incomplète des faits. Elles reprochent en particulier à l'instance précédente d'avoir incomplètement reproduit les déclarations des témoins E. _____ et B. _____; elle aurait en particulier ignoré leurs explications en lien avec le caractère avantageux en matière de taux d'intérêt et de facilités de dénonciation anticipée du prêt finalement conclu avec D. _____ SA.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF (ATF 142 I 155 consid. 4.4.3 p. 156). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait ressortant de la décision attaquée que si celles-ci ont été effectuées en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF; ATF 142 II 355 consid. 6 p. 358). Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, le recourant doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui qui est contenu dans l'acte attaqué (ATF 145 V 188 consid. 2 p. 190). Par ailleurs, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut en principe être présenté devant le Tribunal fédéral (art. 99 al. 1 LTF).

E. 2.2

Des déclarations de E. _____, la Cour de justice a, sans équivoque, retenu que G. _____ SA avait proposé des conditions de financement moins favorables que D. _____ SA. Il ressort de même de l'arrêt attaqué, s'agissant du témoignage de B. _____, que ce dernier avait négocié avec plusieurs banques; celles-ci avaient toutefois proposé des taux moins avantageux que la régie (cf. arrêt attaqué, En fait, ch. 51 a et b). C'est ainsi à tort que les recourantes reprochent à l'instance précédente d'avoir prétendument ignoré que, selon les témoins auditionnés, D. _____ SA était en mesure d'offrir des conditions de financement plus avantageuses. L'existence de ces avantages, plus

particulièrement les facilités de résiliation offertes par ce contrat, ressort du reste clairement de l'arrêt attaqué; cela demeure toutefois sans influence sur l'issue du litige pour les motifs développés ultérieurement; l'instance précédente pouvait en substance, sans arbitraire, au regard des fonctions occupées par les témoins et faute d'offres comparatives concurrentes concrètes versées au dossier, juger que cet aspect du contrat n'était pas propre à justifier le taux d'intérêt pratiqué (cf. consid. 4.5.1).

Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 3

Les recourantes font encore valoir une violation du droit d'être entendu, du principe de l'égalité des armes ainsi que du principe de la transparence; elles reprochent en substance à l'instance précédente de n'avoir pas ordonné la production des directives administratives appliquées par l'OCLPF.

E. 3.1

Le droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170 s.; 142 III 48 consid. 4.1.1 p. 52 ss; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 298 s. et les arrêts cités).

Le droit d'être entendu se rapporte surtout à la constatation des faits. Le droit des parties d'être interpellées sur des questions juridiques n'est reconnu que de manière restreinte (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 171). L'autorité n'a en principe pas à soumettre par avance aux parties, pour prise de position, le raisonnement qu'elle entend tenir (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 171; arrêt 2C_654/2018 du 20 février 2019 consid. 4.2). Cependant, lorsqu'elle envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait supputer la pertinence, le droit d'être entendu implique de donner aux intéressés la possibilité de se déterminer à ce sujet (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 171; 131 V 9 consid. 5.4.1 p. 26; 130 III 35 consid. 5 p. 39 s.; 128 V 272 consid. 5b/bb p. 278).

L'autorité peut renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 171; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299)

E. 3.2

Le principe de l'égalité des armes constitue un élément de la notion plus large de procès équitable, garanti par l' art. 6 CEDH (RS 0.101). Il requiert que chaque partie se voie offrir une possibilité raisonnable de présenter sa cause dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire (cf. ATF 139 I 121 consid. 4.2.1 p. 124; 137 V 210 consid. 2.1.2.1 p. 229; arrêts 1B_481/2019 du 27 novembre 2019 consid. 2.3; 1B_165/2014 du 8 juillet 2014 consid. 2.1).

E. 3.3

Les recourantes font grief à l'instance précédente de n'avoir pas ordonné au DT de produire toutes les directives administratives que l'OCLPF a prises en considération, l'ensemble de celles-ci n'étant pas publiées sur le site internet de cet office cantonal. Cela les placerait dans une situation de net désavantage par rapport à l'OCLPF et au DT. La directive portant sur la question de la péréquation ne serait en particulier pas publiée sur le site Internet de l'office cantonal; or cette notion ne ressortant pas de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD; RS/GE L 1 35), les recourantes auraient été empêchées de se déterminer en toute connaissance de cause sur ce point.

E. 3.3.1

La Cour de justice a au contraire considéré que le dossier contenait suffisamment d'éléments pour trancher le litige; l'OCLPF puis le département avaient expliqué de manière circonstanciée les éléments pris en compte pour la détermination des différents montants et leurs calculs. La pratique de l'autorité ressortait de surcroît et en particulier de la jurisprudence de la Chambre administrative de la Cour de justice, librement accessible.

E. 3.3.2

Comme l'explique céans l'OCLPF, les différentes directives sont accessibles sur son site Internet (www.ge.ch/logements-contrôles-documentation-professionnels/pratiques-administratives-relatives-aux-logements-contrôles), consulté le 1

er février 2021); les recourantes ne le contestent au demeurant pas; elles affirment cependant qu'on ignorerait depuis quand ces directives seraient ainsi accessibles, sans toutefois prétendre avoir été empêchées de les consulter par ce biais; elles se contentent d'émettre à cet égard des hypothèses et de formuler des interrogations, ce qui est insuffisant au regard des exigences de motivation des griefs constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF). En outre, selon la jurisprudence, les directives tendent à assurer l'application uniforme de certaines dispositions légales. Elles n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux, ni même l'administration; elles ne dispensent pas l'administration de se prononcer à la lumière des circonstances du cas particulier (cf. ATF 142 V 442 consid. 5.2 p. 445 s.; 133 II 305 consid. 8.1 p. 315). Or, en l'espèce, à la lumière du dossier, il apparaît que le DT a donné des explications circonstanciées quant aux éléments pris en compte pour la détermination des différents montants retenus dans la décision querellée, spécialement au gré de ses différentes écritures déposées en cours d'instance. De plus, comme l'a retenu la Cour de justice, la pratique des autorités administratives ressort de la jurisprudence cantonale (cf. en particulier arrêt GE ATA/190/2018 du 27 février 2018 consid. 2c); cette pratique a d'ailleurs également fait l'objet d'une analyse par le Tribunal fédéral, notamment dans un arrêt du 4 juillet 2018 (1C_370/2017 consid. 2, publié in SJ 2019 I p. 88). Or, ces précédents sont librement accessibles, voire ont été publiés.

Dans ces circonstances, on ne discerne pas en quoi le refus d'ordonner la production de l'ensemble des circulaires applicables violerait le droit d'être entendues des recourantes ou encore le principe de l'égalité des armes.

E. 3.4

Enfin et toujours en lien avec le refus d'ordonner la production des directives administratives de l'OCLPF, les recourantes invoquent encore une violation du principe de la transparence. Ce faisant, elles se plaignent en réalité - comme elles l'expriment au demeurant en toute lettre dans le développement de leur grief - d'une application arbitraire

de la loi cantonale du 5 octobre 2001 sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles (LIPAD; RS/GE A 2 08). Or, contrairement aux exigences de motivation découlant de l' art. 106 al. 2 LTF (cf. ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; arrêt 1C_662/2018 du 7 août 2019 consid. 2; voir également consid. 4.2 ci-après), les recourantes n'expliquent pas en quoi le refus de la Cour de justice d'ordonner la production requise violerait la LIPAD, respectivement consacrerait une application arbitraire de la loi; elles ne démontrent en particulier pas que cette loi s'appliquerait aux autorités judiciaires, à l'instar de la Cour de justice, et pour cause: la LIPAD ne s'applique pas aux procédures civiles, pénales et administratives en cours (cf. art. 3 al. 3 LIPAD; arrêt 1C_604/2015 du 13 juin 2016 consid. 4.4 publié in RDAF 2016 p. 487). Pour le surplus, les recourantes n'ont pas prétendu, devant la Cour de justice, que le DT ou l'OCLPF auraient refusé une demande de production de ces directives en violation de la LIPAD. Dans cette mesure, leur critique constitue un grief nouveau portant sur l'application du droit cantonal; à ce titre, soulevé pour première fois devant le Tribunal fédéral, il est irrecevable (cf. arrêts 1C_222/2019 du 4 septembre 2020; 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 4.3.4; 1C_483/2018 du 13 mai 2019 consid. 3.2.2).

E. 3.5

En définitive, mal fondés, les griefs déduits du droit d'être entendu et des principes de l'égalité des armes et de la transparence doivent être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

E. 4

Les recourantes remettent en substance en cause la fixation par le département de l'état locatif de l'immeuble HM, de son prix de revient ainsi que de ses charges d'exploitation. Soulevant à cet égard également une constatation inexacte des faits, les recourantes estiment que la Cour de justice aurait à tort retenu que les données financières figurant notamment dans le plan financier initial du 11 juillet 2008 constituaient des plafonds. En lien avec ce grief et matériellement, elles reprochent à l'instance précédente une application arbitraire de la loi cantonale générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL; RS/GE I 4 05); selon elles, la modification de certaines de ces valeurs, spécialement du prix de revient de l'immeuble et du montant de la péréquation, demeurait possible au-delà de la délivrance des permis de construire du 10 octobre 2008 et de l'accord initial de principe. Les sociétés recourantes critiquent encore le taux hypothécaire retenu par l'instance précédente dans le cadre de la détermination de l'état locatif.

E. 4.1

Selon l'art. 1 al. 1 LGL, l'Etat 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. L'encouragement de l'Etat se concrétise en particulier par voie d'octroi de subventions et d'allégement fiscaux (cf. art. 1 al. 2 let. b LGL). Sont notamment admis au bénéfice de la LGL les immeubles d'habitation mixte [HM], comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention (art. 16 al. 1 let. d LGL). L'Etat veille à la qualité des logements et de leur environnement ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. d LGL).

A teneur de l'art. 15 al. 2 LGL, l'aide de l'Etat est subordonnée à des critères d'économie des coûts de production et d'exploitation, de qualité des logements et de leur environnement et

en matière d'énergie, à des économies d'énergie et à une minimisation du recours aux énergies non renouvelables conformément aux exigences de la législation en la matière. Pour être mis au bénéfice de la LGL, les immeubles doivent - notamment - comprendre essentiellement des logements dont les loyers sont compatibles avec la destination de logements d'utilité publique dans chacune des catégories prévues à l'art. 16 LGL (art. 25 let. a LGL); les immeubles doivent également être conformes aux conditions de l'art. 1 al. 2 let. d LGL (art. 25 let. d LGL). Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif, doivent être préalablement agréés par le Conseil d'Etat, qui peut déléguer cette compétence à un département. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément (art. 27 LGL).

Aux termes de l'art. 28 al. 1 LGL, les immeubles doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien. Le propriétaire doit constituer des réserves pour travaux d'entretien et les déposer en banque sur un compte spécial (art. 3 al. 4 du règlement d'exécution de la LGL du 24 août 1992 [RGL; RS/GE I 4 05]).

E. 4.2

Appelé à revoir l'application ou l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarter de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution éventuellement plus judicieuse paraît possible (ATF 144 III 368 consid. 3.1 p. 372 et les arrêts cités). En outre, pour qu'une décision soit annulée au titre de l'arbitraire, il ne suffit pas qu'elle se fonde sur une motivation insoutenable; encore faut-il qu'elle apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 145 II 32 consid. 5.1 p. 41; 144 III 368 consid. 3.1 et les arrêts cités). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences de motivation accrue de l'art. 106 al. 2 LTF ; il lui appartient de citer les dispositions du droit cantonal dont elle se prévaut et démontrer en quoi celles-ci auraient été appliquées arbitrairement ou d'une autre manière contraire au droit (cf. ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; arrêt 1C_309/2020 du 5 janvier 2021 consid. 2.3 et les arrêts cités).

E. 4.3

Devant l'instance précédente, les recourantes reprochaient au DT d'avoir fixé un prix de revient de l'immeuble HM, qui fait incontestablement partie de la catégorie 4 au sens de l'art. 16 al. 1 let. d LGL, de 4'988'339 fr., une valeur résiduelle du bâtiment préexistant de 707'620 fr. au lieu de 832'600 fr., ainsi qu'un montant de péréquation avec l'immeuble PPE de 655'599 fr., au lieu de 1'356'740 fr. La Cour de justice a jugé que les montants arrêtés par le DT ressortaient des accords de principe du 2 septembre 2008 de l'OCLPF ainsi que des plans financiers du 11 juillet 2008; ces documents faisaient partie intégrante des autorisations de construire accordées par le département le 10 octobre 2008. Ces autorisations étaient en outre réservées par les arrêtés du Conseil d'Etat du 29 septembre 2008 autorisant l'application des normes de la troisième zone de développement aux projets relatifs aux immeubles HM et PPE. Ni les autorisations de construire ni les arrêtés du Conseil d'Etat n'ayant été contestés, ceux-ci étaient entrés en force de choses décidées et

imposaient le respect de toutes les conditions techniques et financières qu'ils contenaient. Il en allait de même de l'état locatif provisoire relatif à l'immeuble HM du 3 mars 2010 se référant au plan financier du 5 février 2010, qui prévoyait les mêmes montants. Selon la jurisprudence cantonale, les postes ainsi arrêtés obligeaient les recourantes à plafonner le prix de revient de l'opération aux montants retenus, lesquels ne pouvaient plus être remis en question au stade de l'accord définitif.

E. 4.4

Se plaignant d'une constatation inexacte et incomplète des faits, les recourantes reprochent à l'instance précédente d'avoir considéré que le prix de revient de l'immeuble HM, arrêté à 4'988'339 fr. selon le plan financier du 11 juillet 2008, lequel faisait partie de l'accord de l'OCLPF du 2 septembre 2008, constituait un montant maximal, à l'instar du montant de péréquation de 1'356'938 fr.

Outre qu'il apparaît d'emblée douteux qu'il s'agisse d'un élément de fait, les recourantes n'expliquent pas où résiderait l'arbitraire; que le caractère maximal de ces montants ne figure pas expressément dans les différents documents, en particulier dans les décisions d'autorisation de construire et les arrêtés départementaux du 29 septembre 2008, ne signifie pas nécessairement que ces sommes pourraient ultérieurement être dépassées; une telle hypothèse apparaîtrait du reste surprenante et on ne comprendrait guère que ces montants soient arrêtés par des décisions formelles. Le Tribunal fédéral a de surcroît eu l'occasion de confirmer le caractère maximal des plafonnements fixés dans les accords de principe initiaux (cf. arrêt 1C_676/2017 du 24 janvier 2019 consid. 3.5), sur lequel il n'y a pas ici lieu de revenir.

C'est également en vain que les recourantes prétendent que ces montants pourraient à ce stade encore être modifiés par le biais d'une révocation, en particulier s'agissant de la valeur résiduelle du bâtiment préexistant (707'600 fr.). En effet, au mépris des exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF, les recourantes n'indiquent pas quelle disposition de droit cantonal aurait imposé au DT de revenir sur sa décision. Elles ne prétendent au demeurant pas non plus avoir saisi le département d'une demande en reconsidération dont le refus serait susceptible d'être entrepris devant la Cour de justice (à cet égard cf. art. 48 de la loi cantonale sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 [LPA/GE; RS/GE E 5 10]).

Il s'ensuit que l'argumentaire subséquent des recourantes, en tant qu'il se fonde sur d'autres montants que ceux arrêtés dans l'accord de principe initial et les décisions entrées en force, tombe nécessairement à faux et doit, sans plus ample examen, être écarté. Il en va en particulier ainsi du montant de péréquation - également discuté par les recourantes - qui, sur la base des chiffres arrêtés initialement, reste mathématiquement fixé à 655'599 fr., comme l'a jugé la cour cantonale (cf. En fait, let. H), ce dont rien dans les explications confuses des recourantes ne commande de s'écarter.

E. 4.5

Les recourantes font encore grief à l'instance précédente d'avoir réduit de 14,05% l'état locatif. A cet égard, la Cour de justice aurait versé dans l'arbitraire, d'une part, en ne prenant pas en considération le taux hypothécaire mentionné dans le contrat de prêt du 2 mai 2016 et, d'autre part, en diminuant le montant des charges d'exploitation de 3,81%.

E. 4.5.1

S'agissant du taux hypothécaire, la Cour de justice a reconnu que le taux pratiqué dans le contrat du 2 mai 2016 (3,34%) pour une durée de 20 ans était inférieur à celui du prêt bancaire précédent (3,6%). Toutefois, un tel taux, pour une durée de 20 ans apparaissait excessif, alors même que, de notoriété publique, les taux d'intérêts subissaient déjà, à la période de la conclusion de ce nouveau financement, de fortes baisses et qu'une telle durée n'était plus pratiquée par les banques. Ainsi, en vertu des critères d'économie des coûts, l'autorité intimée était fondée à refuser d'appliquer le taux de 3,34 % - ce dont l'OCLPF avait à plusieurs reprises informé les recourantes - et prendre en compte le taux de l'OFL.

Que l'OCLPF - comme le soutiennent les recourantes - ne se soit pas opposé au taux de 3,34% lors de la conclusion, en 2013, du premier prêt avec D._____ SA ne lui imposait pas d'accepter le même taux en 2016. Comme l'a expliqué la Cour de justice, les conditions ont dans l'intervalle évolué. A cet égard, c'est en vain que les recourantes s'évertuent à vouloir démontrer que l'instance précédente aurait à tort retenu que les banques ne pratiquaient plus de financement à 20 ans, en 2016; elles n'expliquent en effet pas en quoi cela devait conduire les autorités cantonales à valider un taux de 3,34%, supérieur aux conditions du marché.

De plus, comme l'a retenu l'instance précédente, hormis un courriel de G._____ SA du 7 décembre 2016, selon lequel un prêt à un taux fixe de 4,1% pouvait leur être octroyé, les recourantes n'ont produit aucune offre comparative de financement. Or, la Cour de justice a expliqué que le contenu de cette offre devait être relativisé, dès lors qu'il était postérieur de six mois au prêt concédé par la régie et qu'il se référait de manière générale au financement d'un autre immeuble. Les recourantes affirment certes à cet égard qu'il ne s'agirait pas d'un prêt pour un autre immeuble, mais pour un autre "type d'immeuble", ce qui serait différent; elles n'expliquent cependant pas en quoi cette prétendue différence démontrerait l'arbitraire dans l'appréciation de l'instance précédente.

Au surplus, les recourantes ne contestent pas non plus sérieusement n'avoir pas produit d'autres offres de comparaison, alors que l'OCLPF les avait informées que le taux pratiqué par la régie ne répondait pas aux critères d'économie des coûts (cf. En fait, let. G.). Elles se prévalent à cet égard certes du témoignage de E._____, aux termes duquel celui-ci avait également approché H._____ SA, dont l'offre était cependant plus élevée que celle de G._____ SA; toutefois comme l'a jugé la cour cantonale - sans être contredite sur ce point - les déclarations du prénommé doivent être relativisées au regard des fonctions occupées par celui-ci non seulement au sein de la société créancière, mais également des sociétés recourantes. Les recourantes ne prétendent du reste pas non plus, en dépit des prises de position de l'OCLPF, avoir tenté de renégocier le prêt conclu avec la régie. Quant aux facilités de résiliation prévues par ce contrat, elles ne permettent pas non plus de justifier le taux de 3,34% - supérieur aux conditions du marché -, faute là encore d'offre comparative concrète au dossier. Il n'apparaît dès lors pas critiquable d'avoir ramené le taux d'intérêt au taux de référence de l'OFL, étant précisé - comme le souligne du reste l'OCLPF - que celui-ci résulte de la moyenne des contrats hypothécaires conclus par les banques suisses; il tient ainsi compte de leurs spécificités, qu'il s'agisse de leur durée (court, moyen ou long terme), ou encore d'éventuelles conditions de libération anticipée (cf. art. 2 de l'ordonnance du DEFR sur l'établissement du taux hypothécaire moyen déterminant pour la fixation du loyer du 22 janvier 2008 [RS 221.213.111]).

Dans ces conditions, et dès lors que la mise au bénéfice du régime de la LGL suppose un examen de l'économie des coûts de production et d'exploitation (cf. art. 1 al. 2 let. d LGL),

il n'est pas arbitraire d'avoir ramené le taux d'intérêt au taux de référence de l'OFL dans le cadre de la détermination de l'état locatif.

E. 4.5.2

Les recourantes critiquent l'instance précédente pour avoir arrêté le montant des charges d'exploitation sur la base des exercices 2013, 2014 et 2015. La Cour de justice aurait, à les suivre, dû les inviter à produire les exercices des charges d'exploitation des années 2016 à 2018 étant donné que l'état locatif leur a été communiqué un an et demi après le projet d'arrêté du 1

er décembre 2017. Et même, si par impossible, il devait être considéré que les années à prendre en considération étaient celles préalables à ce projet d'arrêté, l'OCLPF aurait dû tenir compte des exercices 2014 à 2016 (et non de 2013 à 2015) et les interpellier quant aux exercices manquants. La Cour de justice était, selon les recourantes, également tenue à cette obligation d'interpellation.

Il est vrai que la maxime d'office, prévue à l'art. 19 LPA /GE, commande à l'autorité d'établir les faits d'office; celle-ci n'est pas limitée par les allégués et les offres de preuves des parties. Ce principe n'est toutefois pas absolu, sa portée étant restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (cf. art. 22 LPA /GE; STÉPHANE GRODECKI/ROMAIN JORDAN, Code annoté de procédure administrative genevoise, LPA/GE et lois spéciales, 2017, n. 395 s. ad art. 22 LPA -GE; ATF 128 II 139 consid. 2b p. 142 s.). Or, comme le relève à juste titre l'OCLPF, les recourantes n'ont produit aucun exercice postérieur à 2016; ces pièces étant en leurs mains, il leur appartenait, le cas échéant, de les verser en cause, sous peine de devoir en supporter les conséquences (cf. GRODECKI/JORDAN, op. cit., n. 396 ad art. 22 LPA /GE); on ne perçoit d'ailleurs guère les motifs pour lesquels les recourantes attendaient d'être interpellées sur ce point. Pour ce motif déjà le grief apparaît mal fondé.

En outre, sur la base des données à sa disposition, l'instance précédente a encore examiné la question des budgets pour les charges d'exploitation, en d'autres termes la réserve pour entretien à disposition des recourantes; elle l'a établie à 86'756 fr., soit un montant de 1'838 fr. par pièce théorique. Or, selon la jurisprudence cantonale, que les recourantes ne discutent pas, la réserve par pièce théorique ne devrait pas dépasser 1'000 fr., à mi-terme, l'objectif étant de parvenir à une réserve nulle à l'issue de la période de contrôle (cf. arrêt 1C_370/2017 du 4 juillet 2018 consid. 2.4 publié in SJ 2019 I p. 88); il s'ensuit que l'instance précédente pouvait, sans arbitraire, conclure que la réserve devait en réalité être réduite pour parvenir à cet objectif, et en conséquence écarter les arguments des recourantes tendant à une augmentation de ce poste. Ce dernier peut d'ailleurs ultérieurement, en cas d'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble, faire l'objet d'une réévaluation, comme l'a rappelé la Cour de justice (cf. art. 42 LGL).

Dans ces circonstances, on ne discerne pas que l'instance précédente ait appliqué de manière arbitraire les dispositions cantonales de procédure administrative, en particulier les art. 19 et 22 LPA /GE - ce dernier n'étant au demeurant pas mentionné par les recourantes - en retenant les exercices 2013 à 2015 pour l'établissement de l'état locatif.

E. 4.6

Sur le vu de ce qui précède, c'est sans arbitraire que la Cour de justice a établi l'état locatif sur la base des montants arrêtés dans l'accord de principe initial, de même que dans les

autorisations de construire entrées en force, et réduit celui-ci, d'une part, en plafonnant le taux hypothécaire au taux de référence de l'OFL et, d'autre part, en réduisant les charges d'exploitation. Le grief est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourantes, qui succombent (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (cf. art. 68 al. 3 LTF).

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