

GE_GERICHTE ATA/190/2018 vom 27. Februar 2018

GE Cour de justice, 2018-02-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_190_2018

FR: GE_GERICHTE ATA/190/2018 du 27 février 2018

IT: GE_GERICHTE ATA/190/2018 del 27 febbraio 2018

Erwägungen

E. 24

mai 2011 consid. 8 ; ATA/879/2010 précité consid. 4), retient en particulier que les budgets pour les charges d'exploitation doivent permettre de couvrir les charges courantes et de constituer des réserves pour l'entretien de l'ordre de CHF 1'000.- par pièce à mi-terme de la période légale. Ces budgets doivent également faire en sorte que, pour un immeuble normalement entretenu, la réserve tende vers zéro à la fin de la période de contrôle. Aux fins de la constitution de la réserve pour entretien, respectivement en cas de réserve insuffisante, 10 % de la moyenne considérée est retenue au titre d'alimentation de la réserve.

d. La chambre de céans a confirmé la conformité à la LGL des directives de l'OCLPF susmentionnées, qui constituent une base de gestion indispensable au traitement d'un grand volume de travail, l'examen au cas par cas de toutes les particularités de chaque dossier n'étant matériellement pas possible et de surcroît source d'insécurité juridique et d'inégalité de traitement (ATA/585/2017 du 23 mai 2017 consid. 4 ; ATA/845/2016 du 11 octobre 2016 consid. 4d ; ATA/331/2011 du 24 mai 2011 consid. 9 et les arrêts cités).

e. Par ailleurs, la chambre de céans fait preuve de retenue lorsqu'il s'agit d'examiner la façon dont sont traités par une administration spécialisée, en fonction de la loi voire des directives existantes, certains frais d'exploitation courants ou extraordinaires ou dont elle établit le budget, voire l'état locatif

- 6/8 - A/2999/2017 autorisé d'un immeuble. L'OCLPF est un service spécialisé chargé d'examiner les dossiers relatifs à tous les immeubles subventionnés par l'État et, en particulier, d'en mesurer tous les aspects financiers et techniques. Cette mission lui offre un champ de comparaison étendu et doit en principe l'amener à établir une pratique uniforme. La chambre de céans ne saurait de ce fait substituer son appréciation à celle d'un service spécialisé en ce qui concerne les questions techniques. Son contrôle se limite à l'abus ou à l'excès du pouvoir d'appréciation (ATA/585/2017 précité ; ATA/879/2010 précité consid. 7 et les références citées).

f. L'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) consacre le principe de la garantie de la propriété. Conformément à l'art. 36 Cst., toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale, être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui et être proportionnée au but visé (ATF 142 I 76 consid. 3.5.1; 140 I 218 consid. 6.7.1). 3)

En l'espèce, il convient en premier lieu de relever que contrairement à ce qu'affirme la recourante, l'intimé ne lui a pas interdit d'ériger une antenne sur son immeuble. La décision querellée prévoit uniquement qu'il sera tenu compte, dans l'examen de l'état locatif, des revenus tirés de la location d'un espace de toiture. L'argumentation de la recourante relative

à la constructibilité de la zone dans laquelle son immeuble est situé n'est ainsi pas pertinente.

Par ailleurs, il y a lieu de souligner que la surface sur laquelle il est prévu de poser l'antenne, à savoir le toit de l'immeuble, fait partie d'un immeuble qui a pu être réalisé grâce au privilège lié à la zone de développement. De ce seul fait déjà, l'immeuble entre dans le périmètre de contrôle de l'OCLPF. La perception d'un revenu complémentaire tiré de cet immeuble fait donc partie des éléments que l'intimé doit prendre en considération, aussi longtemps que l'immeuble est sujet à son contrôle. L'arrêté définitif du Conseil d'État mettant la recourante au bénéfice des aides de l'État pour l'exploitation de ses immeubles a fixé le rendement net autorisé. Tout élément susceptible de l'affecter doit ainsi être porté à la connaissance de l'autorité intimée. Or, la perception d'un loyer complémentaire est un élément financier nouveau, susceptible d'améliorer le rendement net de l'immeuble. La décision attaquée retient ainsi à juste titre qu'il y a lieu de tenir compte de ce nouveau revenu tiré de l'immeuble dans l'examen du dossier en vue de modifier l'état locatif.

Reste à déterminer si le traitement comptable que l'autorité intimée entend réserver aux futurs revenus litigieux est admissible. L'autorité intimée a choisi, dans sa pratique, de traiter comme des réserves les revenus complémentaires tirés d'un immeuble subventionné. Elle a exposé le faire ainsi par exemple pour les revenus issus de la location de panneaux publicitaires.

- 7/8 - A/2999/2017

Comme évoqué plus haut, la loi impose au propriétaire subventionné l'obligation de constituer des réserves (art. 42 LGL). Elle détermine également le revenu admissible que ledit propriétaire est habilité à retirer de son immeuble, en fixant, sur la base du budget et, notamment, des charges, l'état locatif (art. 27 LGL). Contrairement à ce que soutient la recourante, la limitation des revenus liés à un immeuble au bénéfice des aides de l'État repose ainsi sur une base légale. L'affectation proposée par l'intimé des revenus complémentaires résultant de la location d'un espace sur le toit de l'immeuble de la recourante répond, par ailleurs, à un besoin prescrit par la loi, à savoir la constitution de réserves. En outre, en tant que la pratique contestée vise à alimenter le compte des réserves, elle s'inscrit dans le but de la LGL, la réserve pour entretien ayant pour vocation, conformément à la jurisprudence susmentionnée, le financement des travaux liés à l'usure et au vieillissement dans les années qui précèdent la sortie du régime de contrôle et non postérieurement à la période de contrôle. Enfin, la recourante ne soutient pas que le futur loyer relatif à l'antenne de téléphonie excéderait le montant des réserves admissibles selon la pratique de l'intimé.

Au vu de ce qui précède, il n'apparaît pas que l'intimé aurait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que le loyer envisagé sera comptabilisé dans le calcul des réserves. Par conséquent, le recours sera rejeté. 4)

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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