

GE_GERICHTE ATA/265/2011 vom 3. Mai 2011

GE Cour de justice, 2011-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_265_2011

FR: GE_GERICHTE ATA/265/2011 du 3 mai 2011

IT: GE_GERICHTE ATA/265/2011 del 3 maggio 2011

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ).

Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1er janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer.

E. 2

Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable (art. 56A LOJ et art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10, dans leur teneur au 31 décembre 2010).

E. 3

a. Selon l'art. 1 LGL, l'Etat encourage la construction de logements d'utilité publique dans les limites et selon les critères fixés par la loi (al. 1). A cette fin, il

- 6/9 - A/3136/2010 favorise la construction de logements par voies notamment de cautions simples, d'emprunts hypothécaires, d'octrois de prêts avec ou sans intérêts, de subventions, d'avantages fiscaux (art. 1 al. 2 let. b LGL) et veille à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. d LGL in fine).

L'alinéa 3 de cette disposition précise que l'Etat instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'Etat de Genève. Les logements et les locaux situés dans des immeubles construits avec l'aide de l'Etat au sens de l'alinéa 2, lettre b LGL sont soumis à ce contrôle aussi longtemps qu'ils bénéficient de cette aide.

b. Le chapitre 3 de la LGL, intitulé « encouragement à la construction de logements d'utilité publique », prévoit que le Conseil d'Etat détermine, dans chaque cas, la nature et la mesure de l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique. Il peut octroyer chaque forme d'aide, partiellement ou totalement, séparément ou cumulativement. Sont notamment admis au bénéfice de la LGL les immeubles de catégorie 2, soit les immeubles d'habitation à loyers modérés (HLM ; art. 16 al. 1 let. b LGL).

L'art. 16 al. 2 LGL prévoit que seules les personnes répondant aux conditions relatives aux locataires - définies aux art. 30 et ss LGL - peuvent accéder aux logements situés dans un bâtiment HLM.

c. L'art. 31 al. 2 LGL permet au Conseil d'Etat, depuis le 11 janvier 2001, d'autoriser le propriétaire d'un immeuble de la catégorie 2 à renoncer, pour un certain nombre de logements, aux prestations de l'Etat. Dans ce cas, les locataires de ces logements ne sont pas soumis aux limites de revenus fixées à l'article 30 LGL, mais les loyers restent placés sous le contrôle de l'autorité compétente.

E. 4

En l'espèce, l'immeuble dans lequel est situé l'appartement des recourants a, par arrêté du Conseil d'Etat du 30 juillet 1997, été mis au bénéfice d'une subvention annuelle dégressive d'une durée de vingt années ainsi que d'une exemption fiscale sur le revenu net, la fortune nette et l'impôt immobilier complémentaire, pour la même période. Le propriétaire de l'immeuble a demandé, le 28 septembre 2008, à ce que l'appartement des époux P_____ soit « sorti du régime HLM », car aucun locataire n'avait été trouvé. L'OLO a, par courrier du 16 octobre 2008 et par décision du 3 mai 2010, accepté de sortir provisoirement le logement en question des prestations étatiques afin qu'il soit proposé à la location à des personnes ne répondant pas aux conditions légales usuelles, en fixant le loyer annuel maximum. Il ressort de la décision du 3 mai 2010 que le pourcentage de subvention a été modifié en conséquence, mais non l'exonération fiscale.

Dans ces conditions, cet appartement, même mis au bénéfice d'une exception au sens de l'art. 31a al. 2 LGL, est toujours au bénéfice d'une aide de

- 7/9 - A/3136/2010 l'Etat, soit l'exonération fiscale. Son loyer, en application l'art. 31a ch. 2 LGL, dernière phrase, reste placé sous le contrôle de l'autorité compétente.

E. 5

Pendant toute la durée du contrôle des loyers, l'état locatif agréé de l'immeuble ne peut être modifié qu'en raison de la diminution légale des prestations de l'Etat et de l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles (art. 42 al. 1 LGL).

Aussi longtemps que les logements sont au bénéfice de la LGL, le propriétaire ne peut les louer à un loyer supérieur au loyer autorisé (art. 42 al. 2 LGL). D'office ou lorsqu'il est saisi d'une demande du propriétaire, l'OLO statue, par une décision motivée et indiquant la voie et le délai de réclamation prévus par la loi, sur les demandes de modification de l'état locatif agréé (art. 42 al. 3 et 6 LGL).

Le propriétaire notifie alors au locataire le loyer autorisé en utilisant, sous peine de nullité, la formule officielle mentionnant notamment les motifs de la modification du loyer ainsi que la voie et le délai de réclamation prévus par la loi. Une copie conforme de la décision relative au nouveau loyer doit y être jointe (art. 42 al. 7 LGL).

En l'espèce, l'OLO a informé le propriétaire de l'immeuble, par courrier du 16 octobre 2008, qu'il était autorisé à louer l'appartement à des locataires ne répondant pas aux conditions légales usuelles et lui a communiqué le montant du loyer annuel maximum.

A la suite d'une erreur administrative, aucune décision formelle concernant la modification du loyer annuel maximum n'a alors été rendue.

La société propriétaire a loué l'appartement aux époux P_____ et le contrat de bail, signé le 16 décembre 2008, indiquait le loyer annuel maximum autorisé dans la dernière décision formelle qui avait été rendue, soit CHF 31'140.-.

Le 3 mai 2010, suite à un examen d'office, l'OLO a rendu une décision formelle fixant le loyer annuel maximum autorisé de l'appartement des recourants à CHF 34'452.-. Ce nouveau loyer a été communiqué aux intéressés le 19 mai 2010 au moyen d'un avis de modification de loyer répondant aux exigences citées ci-dessus, auquel était annexée la décision du 3 mai 2010.

La procédure suivie est dès lors en tous points conforme aux exigences rappelées ci-dessus, puisque, comme il a déjà été vu, le loyer de l'appartement des recourants a toujours été soumis au contrôle de l'Etat.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de procédure de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 LPA).

- 8/9 - A/3136/2010 * * * * *

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