

# **GE\_GERICHTE ATA/331/2011 vom 24. Mai 2011**

GE Cour de justice, 2011-05-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_331\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_331_2011)

FR: GE\_GERICHTE ATA/331/2011 du 24 mai 2011

IT: GE\_GERICHTE ATA/331/2011 del 24 maggio 2011

## **Regeste**

Résumé: Principes applicables à la détermination de l'état locatif d'un immeuble subventionné.

## **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 compétente, le recours est recevable (art. 132 LOJ ; art. 62 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

### **E. 3**

a. 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 (art. 1 al. 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du

### **E. 4**

Dans l'arrêté de base fixant le montant de l'aide étatique, le Conseil d'Etat détermine l'état locatif initial autorisé en fonction des plans financiers qui lui sont soumis (art. 27 LGL). Par la suite, celui-ci ne peut être modifié qu'en fonction de l'évolution de certains critères précis, soit la diminution légale des prestations de l'Etat, l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles, notamment des variations du taux d'intérêts des dettes hypothécaires et du coût des travaux d'entretien et de réparation, sans préjudice des besoins d'alimentation des réserves pour l'entretien (art. 42 al. 1 LGL). Cette dernière disposition est à mettre en relation avec l'art. 5 al. 4 RGL, selon lequel les loyers tiennent compte des conditions d'exploitation de l'immeuble et des frais qui en découlent, dans la mesure où ces frais sont admis par le service compétent tant dans leur genre que dans leur quotité, à l'exception du chauffage et de l'eau chaude qui sont fournis au prix coûtant selon les pièces justificatives tenues à la disposition des locataires à la fin de chaque

période annuelle de chauffage.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 42 al. 5 LGL, lors de l'examen des demandes de modification de l'état locatif autorisé, l'administration « peut » mais n'a pas l'obligation d'adapter ce dernier. Elle bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation dans l'usage de cette prérogative afin que le but d'intérêt public au maintien de logements sociaux soit préservé (ATA/879/2010 du 14 décembre 2010 ; ATA R. du 11 avril 1984).

#### **E. 6**

Le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour garantir le bon état général des immeubles et de leurs équipements, ainsi que pour éviter, en particulier, toute dégradation anormale des constructions et assurer la sécurité du public (art. 28 LGL ; art. 3 al. 1 RGL). De ce fait, les frais d'entretien et de travaux courants doivent être pris en considération pour la fixation de l'état locatif autorisé. En revanche, les dépenses liées aux travaux importants, y compris celles concernant les appartements, doivent être préalablement soumises pour approbation à l'office (art. 3 al. 3 RGL).

#### **E. 7**

La notion de réserve pour travaux d'entretien évoquée à l'art. 42 al. 1 LGL n'est pas définie dans la loi. Selon l'art. 3 al. 4 LGL, le propriétaire doit constituer des réserves pour travaux d'entretien et les déposer en banque sur un compte spécial. Il doit pouvoir en tout temps justifier l'utilisation de celles-ci, qui restent attachées à l'immeuble en cas de transfert de celui-ci. Les dépenses effectives étant inférieures aux dépenses budgétées durant les premières années, il s'agit de constituer une réserve nécessaire destinée à financer des travaux liés à l'usure et au vieillissement dans les années qui précèdent la sortie du régime de contrôle (ATA/879/2010 précité ; ATA M. du 24 juin 1981 consid. 4 ; ATA O. et C. du 19 décembre 1985, consid. 4 ; D. LACHAT, *Le bail à loyer, Asloca*, 2008, 3.3.1 p. 378 ; R. BARBEY, *Le contrôle officiel des loyers à Genève*, RDAF 1981, p. 916).

La constitution d'une provision pour travaux d'entretien et de réparation, même autorisée par l'arrêté de base du Conseil d'Etat, ne doit pas permettre au propriétaire d'obtenir par des voies détournées, à la fin du contrôle officiel, un rendement des fonds propres excédant celui autorisé. Le solde positif du compte de réserve pour travaux doit de ce fait tendre vers zéro à la fin du contrôle. (ATA/879/2010 précité ; R. BARBEY, *op.cit.*, p. 217).

#### **E. 8**

Dans le cadre de son activité de contrôle, l'office a adopté des directives visant à codifier sa pratique pour la détermination des éléments à prendre en

- 11/15 - A/121/2011 compte dans l'établissement de l'état locatif autorisé des immeubles sous contrôle étatique, desquelles il résulte les éléments suivants :

a. 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 pour les HLM. 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.

b. Pour déterminer le budget de fonctionnement des immeubles concernés, l'office se base, s'agissant des charges courantes, sur la moyenne des trois derniers exercices comptables.

b. L'office tient compte, pour les impôts, de la charge théorique future découlant de l'arrêté de base du Conseil d'Etat fixant le taux dégressif de l'exonération fiscale.

d. Les réserves sur taux hypothécaires inutilisées lorsque la fin du contrôle est proche, peuvent être dissoutes pour venir alimenter la réserve d'entretien,

### **E. 9**

La chambre de céans a déjà eu l'occasion de confirmer la conformité à la LGL de telles directives, 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/879/2010 du 14 décembre 2010 ; ATA/535/2001 du 28 août 2001).

### **E. 10**

En l'espèce, le recourant ne conteste pas qu'en faisant la moyenne des charges d'entretien effectives des trois années précédant la décision entreprise, le budget pour les charges d'entretien des immeubles concernés soit de CHF 197'532.-. En revanche, il considère que devraient être ajoutées à ce budget les charges futures prévisibles découlant de l'augmentation, dès 2010, respectivement 2011, des honoraires de gérance et de la charge d'impôts.

a. Il résulte de l'examen du tableau reproduit ci-dessus que la charge d'impôt supplémentaire de CHF 17'495.- a été intégrée dans le calcul du budget des charges, comme le veut le recourant.

Ce grief doit dès lors être écarté.

b. S'agissant des honoraires de régie et de travaux facturés dès 2010, l'office a considéré que ceux-ci ne constituaient pas des frais effectifs au moment où il a pris la décision entreprise et qu'il ne pouvait se baser sur de la prospective, ce d'autant que les circonstances permettaient de douter de leur réalité.

- 12/15 - A/121/2011

La demande de prise en compte de cette dépense future intervient dans un contexte particulier : celui de la facturation rétroactive par la régie de la différence entre les honoraires perçus pendant dix ans (entre 2000 et 2009) et les honoraires maximum qu'elle aurait pu percevoir selon les normes de l'UPI, que le recourant aurait acceptée sans qu'aucune obligation ne lui incombe à cet égard. Cette libéralité est incompréhensible dans le contexte du déficit allégué, qui aurait empêché le propriétaire de procéder à des travaux d'entretien nécessaires. Elle est intervenue, en outre et de manière fort surprenante, lors de l'examen des nouvelles conditions d'exploitation des immeubles par l'office, avec pour effet (si cette dépense avait été acceptée par celui-ci) d'alourdir de manière conséquente le budget de charges des trois années prises en considération pour la détermination du nouveau budget. Invoquée pour le futur, la demande de prise en compte de cette augmentation d'honoraire - au demeurant étayée par aucun contrat - avait le même effet, soit d'augmenter le budget d'exploitation futur et d'entraîner une hausse de l'état locatif par rapport à celui retenu dans la décision entreprise.

Dans un tel contexte, l'office pouvait refuser de prendre en compte cette dépense 2010, dans l'examen des conditions d'exploitation 2009.

Les arguments du recourant sur ce point seront donc rejetés.

### **E. 11**

M. M\_\_\_\_\_ se plaint de la dissolution progressive de la réserve d'entretien par l'absorption de CHF 61'395.-/an sur cinq ans (soit jusqu'à la fin du contrôle).

Ainsi qu'exposé ci-dessus, l'objectif d'une réserve nulle au terme de cette période a été jugé conforme à la loi. Le procédé retenu par l'office n'est ainsi pas critiquable.

### **E. 12**

Le recourant se plaint de ce qu'il ne disposerait pas des somme suffisantes pour entretenir ses immeubles pendant les dernières années du contrôle.

Le budget de charges de CHF 154'000.- se fonde sur la moyenne de toutes les dépenses d'entretien effectuées en 2007 et 2009. Celles-ci ont été nettement plus importantes que celles budgétées dans l'arrêté 2002, puisqu'elles ont entamé la réserve entraînant un solde négatif total de CHF 513'780.-. Le recourant annonce des dépenses supérieures à ce budget déjà élevé, sans donner aucune précision sur la nature de celles-ci ou sur leur montants.

L'office n'a ainsi pas excédé son pouvoir d'appréciation en se bornant à refuser de prendre en considération ces dépenses hypothétiques futures, au demeurant non étayées.

Ce grief ne sera pas retenu.

- 13/15 - A/121/2011

### **E. 13**

Le recourant se perd ensuite dans des conjectures dont il est difficile d'extraire une argumentation. Les éléments suivants méritent toutefois d'être relevés.

Les conditions d'exploitation des immeubles concernés se sont modifiées depuis le 26 octobre 2005, date de la dernière fixation de l'état locatif. En effet, l'exonération fiscale dégressive a causé une hausse d'impôts de CHF 17'495.- dès le 1er janvier 2011. Les dépenses pour charges courantes ont été supérieures à celles budgétisées, entraînant un déficit total de CHF 513'780.-. L'alimentation de la réserve pour taux s'est révélée trop importante par rapport aux besoins, atteignant CHF 820'754.- au 31 décembre 2009. De même, l'amortissement du prêt hypothécaire a été plus rapide que prévu, conduisant à un trop-perçu de la subvention (l'amortissement constituant l'un des critères entrant dans le calcul de celle-ci). L'office n'a pu procéder à un correctif du montant de la subvention plus tôt, faute d'avoir été informée de ces éléments par le propriétaire conformément à l'art. 42 al. 4 LGL.

L'office a retenu qu'une seule réserve était nécessaire, à cinq ans de l'échéance de la période de contrôle. Il a affecté dans les comptes 2009 les CHF 820'754.- de la réserve sur taux hypothécaires dans le compte de la réserve d'entretien, alors déficitaire à hauteur de CHF 513'780.-. Ceci a porté le solde de cette réserve à CHF 306'974.-. La somme de CHF 114'679.-, affectée annuellement à la réserve sur taux, n'a pu venir alimenter celle-ci en 2009 en raison de sa dissolution. Elle n'a pu non plus être absorbée par une diminution de l'état locatif, ce dernier ne pouvant être modifié rétroactivement. Ces fonds sont ainsi venus temporairement alimenter le compte de charges, dont le surplus doit être absorbé par la constitution d'un palier.

Ce procédé est conforme à la loi.

L'absorption progressive de ce surplus par cinq paliers annuels égaux demandée par le recourant n'est qu'une manœuvre comptable destinée à échapper aux conséquences de la baisse réelle des conditions d'exploitation des immeubles concernés, qui ne trouve aucun fondement dans la loi et est contraire à son but.

**E. 14**

Enfin, l'office a démontré qu'il avait corrigé son erreur par rapport à la prise en compte des impôts 2001 à 2005 (de CHF 44'960.-, mais initialement budgétés à CHF 27'764.-) et qu'il avait finalement intégré ces derniers dans ses calculs.

**E. 15**

Pour les motifs qui précèdent, le recours sera rejeté.

**E. 16**

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

- 14/15 - A/121/2011

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