

GE_GERICHTE ATA/343/2020 vom 7. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_343_2020

FR: GE_GERICHTE ATA/343/2020 du 7 avril 2020

IT: GE_GERICHTE ATA/343/2020 del 7 aprile 2020

Regeste

Résumé: Le prix de revient d'un immeuble HM en zone de développement 3, en l'occurrence la valeur résiduelle d'un bâtiment préexistant ainsi que le montant de la péréquation avec un immeuble PPE, ne peut être remis en cause à l'occasion de l'arrêté de mise en location définitif, dès lors que ces éléments font partie intégrante de l'autorisation de construire précédemment accordée, ainsi que de l'arrêté du Conseil d'État autorisant l'application des normes de ladite zone aux projets, tous deux entrés en force de choses décidées. Réduction de l'état locatif, à savoir des charges d'exploitation et des intérêts hypothécaires admise, en vertu des critères d'économie des coûts. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2) a. Les recourantes concluent préalablement à l'audition de témoins supplémentaires ainsi qu'à la production, par le département, de l'ensemble des directives administratives appliquées.

b. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment pour le justiciable le droit de faire administrer des preuves portant sur des faits pertinents. Ce droit n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'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 qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 143 III 65 consid. 3.2 ; 143 V 71 consid. 4.1).

c. En l'espèce, il ne se justifie pas de faire droit à la requête des recourantes, l'audition de MM. G _____ et K _____ n'étant pas de nature à apporter des éléments supplémentaires. Si les recourantes indiquent certes que ces deux personnes ont assuré le suivi des dossiers relatifs aux immeubles « HM » et

- 15/24 - A/1964/2019 « PPE », il n'en demeure pas moins que la chambre de céans a procédé à l'audition de MM. D _____ et F _____, respectivement administrateurs de A _____ et de la régie pour le premier nommé, et des recourantes et de la régie pour le second, auxquels les recourantes ont pu poser toutes les questions nécessaires à la résolution du litige s'agissant des points contestés de l'arrêté entrepris.

Par ailleurs, s'agissant des directives administratives dont les recourantes demandent la production, le dossier contient également suffisamment d'éléments pour trancher le litige, l'OCLPF puis le département ayant expliqué de manière circonstanciée les éléments pris en compte pour la détermination des différents montants et leurs calculs. Par ailleurs, comme il sera par la suite rappelé, la pratique de cette autorité ressort en particulier de la

jurisprudence de la chambre de céans, librement accessible (ATA/190/2018 du 27 février 2018 consid. 2c et les références citées).

Il s'ensuit que les réquisitions de preuves supplémentaires demandées par les recourantes seront écartées. 3)

Le litige porte sur la conformité au droit de l'arrêté du département du 3 avril 2019 en lien avec l'immeuble « HM » en tant qu'il fixe le prix de revient de ce dernier ainsi que ses charges d'exploitation. 4)

L'État 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 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05). L'encouragement de l'État se concrétise par voie d'octroi de subventions, d'allègement fiscaux ainsi que par la surveillance de la qualité d'immeubles subventionnés et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. b et d LGL). Sont notamment admis au bénéfice de la LGL les immeubles de catégorie « 4 HM » (art. 16 al. 1 let. d LGL).

L'État 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). Il fixe des conditions relatives aux locataires (art. 30 ss LGL ; art. 5 ss du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 - RGL - I 4 05.01) et aux immeubles (art. 25 ss LGL ; art. 1 ss RGL). Parmi ces dernières figurent les exigences liées aux pièces (art. 1 RGL), à l'équipement (art. 2 RGL) et à l'entretien des immeubles (art. 28 LGL et 3 RGL). Les immeubles doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien (art. 28 al. 1 phr. 1 LGL). Les mesures nécessaires doivent être prises pour garantir le bon état général des immeubles et de leur équipement, ainsi que pour éviter, en particulier, toute dégradation anormale des constructions et assurer la sécurité du public (art. 3 al. 1 RGL). Le propriétaire doit constituer des réserves

- 16/24 - A/1964/2019 pour travaux d'entretien et les déposer en banque sur un compte spécial (art. 3 al. 4 phr. 1 RGL). 5)

La politique d'encouragement est également assurée par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35), qui impose la destination des constructions dans le périmètre fixé (art. 5 LGZD). Ainsi, selon l'art. 4A LGZD, celui qui réalise des logements dans un périmètre de zone de développement, dont la zone primaire est la zone villas, et qui a fait l'objet d'une délimitation avant le 1er juin 2007 a le choix entre la construction de logements soumis au régime « HM » au sens de l'art. 16 al. 1 let. d LGL, ou la cession à une collectivité publique ou à un organisme sans but lucratif d'une partie de son terrain pour la construction de logements d'utilité publique. Si le réalisateur opte pour la première de ces deux hypothèses, à teneur de l'art. 2 LGZD, la délivrance de l'autorisation de construire est soumise à deux conditions, soit à l'existence d'un plan localisé de quartier au sens de l'art. 3 LGZD et à la conformité des objets à construire aux conditions particulières posées aux art. 4 (existence d'un règlement de quartier) et 5 (affectation à des besoins d'intérêt général).

Il revient au département, dans le cadre de l'examen de la demande définitive de l'autorisation de construire, de fixer les conditions particulières au sens des art. 4 et 5 LGZD (art. 5 du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement

du 20 décembre 1978 - RGZD - L 1 35.01). Il ne pourra délivrer l'autorisation de construire que si toutes les conditions imposées sont remplies ou leur réalisation garantie de manière appropriée (art. 6 RGZD).

La délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que les logements destinés à la location ou à la vente doivent répondre par le nombre, le type et les loyers des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général (art. 5 al. 1 let. a et b LGZD). À cet effet, des garanties appropriées, assurant le respect des restrictions dont l'autorisation de construire est assortie, doivent être dûment fournies (art. 5 al. 1 let. d LGZD). Selon l'art. 5 al. 2 LGZD, les plans financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou aux plans de vente et aux réserves d'entretien, doivent être préalablement agréés par le département compétent, toute modification qui intervient en cours de construction devant être signalée et faire le cas échéant l'objet d'un nouvel agrément. 6) a. Les autorisations de construire définitives délivrées par le département sont susceptibles de recours, selon les modalités prévues aux art. 145, 146 et 149 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). Selon l'art. 7 LGZD, les décisions du département prises sur la base de cette loi sont susceptibles de recours selon les mêmes modalités.

b. Dans la procédure de construction en zone de développement, la décision octroyant l'autorisation définitive de construire constitue la première décision

- 17/24 - A/1964/2019 déployant un effet formateur, permettant la mise en œuvre du projet de construction en fonction de conditions techniques et financières définies. Si le recourant veut remettre en question la conformité au droit du plan financier et de l'état locatif que ladite autorisation lui impose de respecter, c'est contre celle-ci qu'il doit former recours, conformément aux conditions de procédure précitées ATA/502/2014 du 1er juillet 2014 consid. 15). 7) a. Les immeubles de régime « HM », auxquels renvoie l'art. 4A LGZD, sont l'une des trois catégories d'immeubles de logements d'utilité publique instaurées par la LGL, à laquelle la LGZD renvoie, s'agissant de la procédure à utiliser pour obtenir l'accord de l'État au projet de construction envisagée. Il s'agit d'immeubles d'habitations mixtes, comprenant des logements avec subvention proportionnelle au revenu des locataires et des logements sans subvention (art. 16 al. 1 let. d LGL).

Pour être admis au bénéfice de la LGL, les immeubles doivent répondre à différentes conditions énoncées à l'art. 25 LGL. Ils doivent comprendre essentiellement des logements dont les loyers soient compatibles avec la destination de logements d'utilité publique (let. a) ; ils doivent comporter un équipement confortable et répondent par leur conception et leurs caractéristiques aux besoins de la population (let. b) ; ils doivent être construits conformément aux règles de l'art et avec des matériaux de bonne qualité (let. c) ; ils doivent être de qualité, y compris pour leur environnement, et construits dans le souci de l'économie des coûts de production et d'exploitation (let. d, qui renvoie à l'art. 1 al. 2 let. d LGL).

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif, doivent être préalablement agréés par le Conseil d'État, 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).

b. La procédure de mise au bénéfice de la LGL, que le requérant d'une autorisation de construire en zone de développement doit entreprendre pour justifier qu'il remplit les

conditions financières prescrites par l'art. 5 LGZD s'il opte pour la construction de logements selon le régime « HM » de l'art. 4A LGZD, est réglée aux art. 66 ss RGL, applicables par analogie (art. 25 al. 1 LGZD).

Le propriétaire requérant doit présenter une demande écrite à l'adresse de l'OCLPF, comportant les documents énoncés à l'art. 67 RGL, parmi lesquels un plan financier complet et conforme au modèle. Si l'OCLPF accepte cette demande préliminaire, il rend un accord de principe qui vaut mise au bénéfice provisoire de la loi et qui comporte une échéance (art. 68 al. 1 et 3 RGL). Cet accord de principe peut devenir caduc de plein droit et sans avertissement à son échéance ou

- 18/24 - A/1964/2019 en cas de violation de ces conditions ou des dispositions légales et réglementaires (art. 69 al. 3 RGL).

Aucun bail ne peut être conclu avant que l'OCLPF n'ait approuvé l'état locatif détaillé que le bénéficiaire de l'accord de principe est autorisé à appliquer, à titre provisoire, jusqu'à l'obtention définitive du bénéfice de la loi (art. 73 al. 1 RGL). L'accord de l'État est octroyé par la notification d'une décision de mise en location provisoire prise par l'OCLPF sur requête du bénéficiaire. Celui-ci doit joindre à sa demande d'autorisation de location différents documents, dont un plan financier intermédiaire complet et un projet d'état locatif détaillé comportant différentes précisions relatives aux surfaces locatives brutes de chaque logement (art. 74 RGL). La décision de mise en location provisoire ne constitue pas une simple mesure d'exécution de l'accord de principe mais remplit les conditions d'une décision au sens de l'art. 4 LPA, dans la mesure où elle permet au propriétaire de conclure des baux avec ses locataires sur la base de l'état locatif qu'elle l'autorise à appliquer, mais permet également aux locataires de requérir l'établissement de tels baux, jusqu'à l'obtention définitive du bénéfice de la loi (art. 5 al. 2 et 73 al. 1 RGL). Il s'agit d'une décision incidente au sens de l'art. 57 let. c LPA qui peut faire l'objet, à certaines conditions, d'un recours pour permettre à son destinataire d'en faire contrôler la conformité avec le cadre financier qui découle des autorisations de construire en force (ATA/502/2014 précité consid. 20).

Finalement, pour obtenir définitivement le bénéfice de la loi, le bénéficiaire de l'accord de principe doit présenter une demande en ce sens au service compétent, accompagnée des pièces justificatives permettant d'établir les éléments financiers définitifs. À l'issue de l'instruction de cette demande, le département accorde le bénéfice de la loi à titre définitif et notifie sa décision dans ce sens au bénéficiaire (art. 78 al. 2 RGL). Par cette décision, le rendement net que le propriétaire peut obtenir de la chose louée à la fin des travaux est arrêté, après l'établissement du plan financier définitif fondé sur le bouclage définitif des comptes de construction. Si ces derniers révèlent que certaines données financières n'avaient pas été prises en considération au moment de l'adoption du plan financier lié à l'autorisation de construire, en faveur ou en défaveur du propriétaire, il sera encore possible de les prendre en considération non pas par une modification des baux qui ont été conclus pendant la demande de mise en location provisoire, mais sous forme de l'inscription dans les comptes de l'immeuble d'une réserve cumulée pour les travaux d'entretien futurs, qui sera positive ou négative selon les résultats des comptes qui ont été définitivement acceptés par l'État et sur la base desquels l'état locatif définitif aura été arrêté (art. 5 al. 2 LGZD ; art. 78 RGL ; ATA/502/2014 précité consid. 18). De plus, il a déjà été jugé que l'arrêté définitif du Conseil d'État ne vaut pas garantie d'un rendement net des fonds propres au taux retenu, mais qu'il s'agit d'un taux maximum (ATA/59/2019 du 22 janvier 2019 consid. 4c et les

références citées).

- 19/24 - A/1964/2019

c. Selon l'art. 78 al. 4 RGL, toutes modifications des conditions fixées dans la décision définitive, notamment le changement de propriétaire ou du financement, doivent être préalablement agréées par l'autorité compétente. L'art. 42 LGL, qui concerne la phase d'exploitation des immeubles soumis au contrôle des loyers, prévoit que durant 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'État et de l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles, notamment des variations du taux des 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 (al. 1). Lors de l'examen des demandes de modification de l'état locatif autorisé selon, 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 (al. 5 ; ATA/585/2017 du 23 mai 2017 consid. 6b).

La notion de réserve pour travaux d'entretien n'est pas définie dans la loi. Selon l'art. 3 al. 4 RGL, le propriétaire doit constituer des réserves et les déposer en banque sur un compte spécial. Il doit pouvoir en tout temps justifier l'utilisation de ces réserves 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/585/2017 précité consid. 6c et les références citées). La constitution d'une provision pour travaux d'entretien et de réparation ne doit toutefois pas permettre au propriétaire d'obtenir par des voies détournées, à la fin du contrôle officiel, un rendement des fonds propres excédant celui autorisé (ATA/190/2018 précité consid. 2c). 8) a. Dans l'arrêté de base fixant le montant de l'aide étatique, le Conseil d'État détermine l'état locatif initial autorisé en fonction des plans financiers qui lui sont soumis (art. 27 LGL). Le contrôle du loyer comporte l'examen de l'ensemble des éléments financiers qui s'y rapportent, à savoir le contrôle du prix du terrain, de la construction et du rendement des fonds. Dans le cadre de son activité de contrôle, l'OCLPF a adopté des directives visant à codifier sa pratique notamment pour la détermination des éléments à prendre en compte dans l'établissement de l'état locatif autorisé des immeubles sous contrôle étatique (par exemple : pratique administrative de l'OCLPF, prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement, PA/SI/001.05 ; coûts de construction admis dans les plans financiers des immeubles soumis à la LGZD ou à la LGL, PA/SI/036.01 ; taux de rendement nets initiaux admis en fonction du type de financement, PA/SI/004.03 ; loyers maximums par pièce pour accord de principe, PA/SI/005.03).

- 20/24 - A/1964/2019

b. La chambre administrative 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/585/2017 précité consid. 7a et les références citées).

c. La pratique de l'autorité intimée, dont l'existence ressort de la jurisprudence de la chambre de céans (ATA/190/2018 précité consid. 2c et les références citées), 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. Par ailleurs, le montant des charges courantes est déterminé sur la moyenne des trois derniers exercices comptables. En outre, 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. 9)

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 autorisé d'un immeuble, la chambre administrative fait preuve de retenue. L'OCLPF est un service spécialisé chargé d'examiner les dossiers relatifs à tous les immeubles subventionnés par l'État, 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 administrative ne saurait de ce fait substituer son appréciation à celle d'un service spécialisé pour ce qui concerne les questions techniques. Dans un tel cas, le contrôle qu'elle opère sur la façon dont l'autorité administrative applique la loi se limite à l'abus ou à l'excès du pouvoir d'appréciation (ATA/59/2019 précité consid. 8 et les références citées). 10) a. En l'espèce, les recourantes font grief au département d'avoir arrêté un prix de revient de l'immeuble « HM » de CHF 4'988'339.-, contestant, dans ce cadre, la valeur résiduelle du bâtiment préexistant retenue, fixée à CHF 707'620.- alors qu'il devait, selon elles, être de CHF 832'600.-, ainsi que le montant de la péréquation avec l'immeuble « PPE », de CHF 655'599.-, qui devait, selon leurs calculs, être de CHF 1'356'740.-.

Les recourantes perdent toutefois de vue que ces montants, tels que retenus par le département dans sa décision litigieuse, ressortent des accords de principe du 2 septembre 2008 de l'OCLPF ainsi que des plans financiers du 11 juillet 2008 qui en font partie intégrante et arrêtent la valeur résiduelle du bâtiment préexistant à CHF 707'600.- tout en fixant un montant maximal de péréquation de

- 21/24 - A/1964/2019 CHF 1'163'381.- en faveur de l'immeuble « HM ». Ces accords et leurs annexes font, quant à eux, partie intégrante des autorisations de construire n° DD 3 _____ et n° DD 2 _____ accordées par le département le 10 octobre 2008, qui se réfèrent aux préavis rendus, soit notamment ceux de l'OCLPF, lesquels doivent être strictement respectés. Ces autorisations de construire sont en outre réservées par les arrêtés du Conseil d'État du 29 septembre 2008 autorisant l'application des normes de la troisième zone de développement aux projets relatifs aux immeubles « HM » et « PPE » auxquelles elles se réfèrent. Ni les arrêtés du Conseil d'État, ni les autorisations de construire délivrées par le département n'ont été contestées, de sorte qu'ils sont entrés en force de choses décidées et imposent notamment le respect de toutes les conditions techniques et financières qu'ils contiennent, à savoir les accords du 2 septembre 2008 et leurs plans financiers du 11 juillet 2008 annexés. Il en va 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 prévoit les mêmes montants, demeurés inchangés, qui n'a pas non plus été contesté. Or, conformément à la jurisprudence de la chambre de céans précitée, les postes ainsi arrêtés obligeaient les recourantes à

plafonner les prix de revient de l'opération aux montants retenus, qui ne peuvent ainsi être remis en question au stade de l'accord définitif.

Les recourantes ne sauraient être suivies lorsqu'elles indiquent que l'architecte en charge des projets aurait commis une inadvertance, en indiquant un montant erroné s'agissant de la valeur résiduelle du bâtiment préexistant. En effet, il ressort du dossier que les recourantes, que les actes de leur mandant engageant, ont signé et validé, en indiquant la mention « bon pour accord », les accords du 2 septembre 2008 et leurs annexes, sans contester la valeur résiduelle du bâtiment préexistant indiquée, de CHF 707'600.-, alors même que la vente de la part de copropriété pour moitié de la parcelle n° 4 _____ en faveur de A _____ avait eu lieu plus d'un an plus tôt, en juin 2007. Elles en ont fait de même par la suite, puisque le plan financier intermédiaire qu'elles ont remis à l'OCLPF du 5 février 2010, signé, comporte le même montant et fait partie intégrante de l'état locatif provisoire de l'immeuble « HM » arrêté le 3 mars 2010. Ce n'est que par la suite, notamment dans leurs déterminations du 8 mars 2016, que les recourantes ont contesté la valeur résiduelle du bâtiment préexistant, prenant argument de la vente de la moitié des parts de B _____ à A _____ en juin 2007.

Quant à la péréquation avec l'immeuble « PPE », fixé à CHF 655'599.- par la décision litigieuse, il ressort également du cadre financier qui les lie, de sorte que les recourantes ne sauraient alléguer que ce montant devrait être de CHF 1'356'740.-, lequel dépasse au demeurant le plafond initialement retenu de CHF 1'163'381.-. Si le montant de ladite péréquation a certes été revu à la baisse dans le cadre de la décision litigieuse, il n'est que le résultat mathématique du prix de revient effectif de l'immeuble « HM », finalement arrêté à CHF 5'643'938.- au lieu du montant de CHF 6'151'720.- initialement retenu, étant précisé que le prix

- 22/24 - A/1964/2019 de revient de l'opération a été arrêté, avec force de chose décidée comme précédemment indiqué, au montant déterminant de CHF 4'988'339.-.

b. Les recourantes contestent également la réduction de l'état locatif de l'immeuble « HM » de 14,05 % en lien avec les charges d'exploitation et les intérêts hypothécaires retenus par le département, tel que résultant du document « résultat de l'examen du dossier » du 1er septembre 2017.

Étant donné que l'arrêté litigieux a été adopté près de neuf ans après la date d'entrée moyenne des locataires, le 1er mai 2010, l'autorité intimée a procédé à une adaptation de l'état locatif à compter du 1er décembre 2017, opération devant suivre les principes applicables à toute modification de l'état locatif selon l'art. 42 LGL, notamment celui selon lequel le propriétaire ne doit pas pouvoir obtenir, par des voies détournées, à la fin du contrôle officiel, un rendement des fonds propres excédant celui autorisé (ATA/585/2017 précité consid. 9 et 10). Dans le cas d'espèce, l'autorité intimée a arrêté les charges à CHF 43'322.- en se fondant sur les dépenses d'entretien des exercices connus précédant l'établissement du « résultat de l'examen du dossier », soit 2013, 2014 et 2015, dont les montants n'ont pas été contestés en tant que tels par les recourantes. Le fait que les exercices ultérieurs n'aient pas été retenus, comme le soutiennent les recourantes pour la première fois devant la chambre de céans alors qu'elles ont été amenées à se déterminer à plusieurs reprises depuis 2017 sur le projet d'arrêté départemental que lui a transmis l'OCLPF, s'explique par l'absence de connaissance de ces montants lors de l'établissement dudit document, les intéressées n'ayant pas non plus démontré l'insuffisance du budget en

cause. Dans ce cadre, les nombreuses factures remises avant le prononcé de la décision litigieuse ne sont pas déterminantes puisqu'elles ont trait à l'immeuble « PPE ». En outre, les recourantes disposent d'une réserve pour entretien de CHF 86'756.- correspondant à un montant de CHF 1'838.- par pièce théorique, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de tenir compte d'un besoin de constituer une réserve, celle déjà créée étant au contraire vouée à être réduite, afin de parvenir à l'objectif de réserve nulle à la fin de la période de contrôle. De plus, si les frais d'entretien devaient augmenter de manière à nécessiter une réévaluation de l'état locatif, les recourantes conserveraient la possibilité de formuler une demande en ce sens, en application de l'art. 42 LGL.

Les recourantes reprochent enfin à l'autorité intimée d'avoir réduit les intérêts hypothécaires, en ne prenant pas en compte le taux fixé par le contrat de prêt conclu avec la régie le 2 mai 2016, mais celui de l'OFL. Selon ce dernier contrat, les recourantes se sont vu octroyer un prêt de CHF 1'163'000.- au taux de 3,34 % pour une durée de vingt ans, aux termes duquel la régie se substituait à la banque s'agissant du prêt qui arrivait à échéance le même jour. S'il est vrai que ce taux est inférieur à celui ayant fait l'objet du précédent prêt octroyé par la banque le 11 janvier 2010, de 3,6 %, il n'en demeure pas moins qu'un tel taux, pour une

- 23/24 - A/1964/2019 durée de vingt ans, apparaît excessif, alors même que, de notoriété publique, les taux d'intérêts subissaient déjà de fortes baisses et qu'une telle durée n'était plus pratiquée par les banques, comme l'indique le courriel du 27 septembre 2013 produit par les recourantes. Celles-ci n'ont au demeurant produit pour seul comparatif qu'un courriel de la banque du 7 décembre 2016, selon lequel un prêt à un taux fixe de 4,1 % pouvait leur être octroyé, dont le contenu doit toutefois être relativisé, dès lors qu'il est postérieur de six mois au prêt concédé par la régie et qu'il se réfère de manière générale au financement d'un autre immeuble. Les recourantes n'ont au demeurant porté l'existence de ce prêt à la connaissance de l'OCLPF qu'à la suite à la demande de celui-ci, à l'échéance du prêt conclu avec la banque. Dans ce cadre, les recourantes, en tant que professionnelles de l'immobilier, ne sauraient alléguer avoir été dans l'ignorance de leur obligation d'informer cette autorité et d'obtenir son accord s'agissant d'une modification des conditions de financement telles que résultant de l'accord de principe du 2 septembre 2008, ce d'autant qu'elles avaient déjà, par le passé, informé l'OCLPF que la régie s'était substituée à la banque s'agissant du prêt arrivé à échéance le 13 août 2013 par courrier du 12 novembre 2013. Le fait que l'OCLPF n'ait alors pas réagi à cette annonce n'apparaît pas déterminant, dès lors que le taux pratiqué, de 3,34 %, pouvait se justifier en 2013, mais non plus en 2016. Ainsi, en vertu des critères d'économie des coûts, l'autorité intimée était fondée à refuser d'appliquer le taux de 3,34 % avancé par les recourantes, ce dont l'OCLPF l'avait informée à plusieurs reprises, et prendre en compte le taux de l'OFL, qui n'est au demeurant pas contesté en tant que tel, pour le prêt litigieux, taux conforme aux conditions du marché.

L'autorité intimée était par conséquent fondée à réduire l'état locatif global de l'immeuble « HM » de 14,05 %.

c. Le département n'a ainsi ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation en rendant la décision litigieuse, qui est ainsi bien fondée.

Le recours sera par conséquent rejeté. 11) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge conjointe des recourantes, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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