

# **GE\_GERICHTE ATA/366/2025 vom 1. April 2025**

GE Cour de justice, 2025-04-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_366\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_366_2025)

FR: GE\_GERICHTE ATA/366/2025 du 1 avril 2025

IT: GE\_GERICHTE ATA/366/2025 del 1 aprile 2025

## **Regeste**

Résumé: Recours contre une décision modifiant l'état locatif d'immeubles soumis au régime HM à la suite d'une réclamation d'un locataire. L'intimé était en droit d'entrer en matière sur la réclamation du locataire laquelle était motivée à satisfaction de droit et répondait aux réquisits de l'art. 44 al. 2 LGL. Pas de violation du principe de la bonne foi. Le courrier de l'intimé informant que le plan financier du 18 octobre 2023 signé par la recourante était admis ne constitue pas une assurance de voir garantir le montant de CHF 413'532.- au titre de l'état locatif agréé. Cette décision n'était pas en force, dans la mesure où le loyer autorisé devait encore faire l'objet d'une notification auprès des locataires avec l'éventualité d'une réclamation de la part de ces derniers. Les calculs produits par l'OCLPF, effectués en application des directives résultant des travaux de la commission tripartite, concernant le taux de rendement admissible selon l'ArRPFOL, la majoration d'un demi-point du taux de rendement admissible et la pondération des prestations étatiques en proportion des locataires, apparaissent conformes aux exigences de la loi et de la jurisprudence en la matière. Recours rejeté.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

### **E. 2**

La recourante demande à ce que l'intimé motive de façon compréhensible sa décision de calcul de l'état locatif et à ce qu'un délai lui soit octroyé pour se déterminer.

#### **E. 2.1**

La jurisprudence déduit du droit d'être entendu, 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'obtenir une décision motivée (ATF 148 III 30 consid. 3.1 ; 142 II 154 consid. 4.2). L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives, mais doit se prononcer sur celles-ci (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; 142 II 154 consid. 4.2). Il suffit, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de sa portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 148 III 30 consid. 3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_548/2021 du 24 février 2023 consid. 5.2 ; ATA/936/2021 du 14 septembre 2021 consid. 5b et les références).

#### **E. 2.2**

En l'occurrence, dans une réponse de 25 pages, l'intimé a expliqué et détaillé son calcul de l'état locatif comme il sera exposé ci-dessous. La recourante a également pu répliquer le 12 août 2024 et produire également d'autres écritures les 10 janvier et 17 février 2025. Force est donc de constater que la recourante s'est vu offrir la possibilité de s'exprimer sur ce calcul – lequel figurait déjà dans la décision attaquée – et de faire valoir ses arguments, lesquels seront discutés ci-après.

### **E. 3**

Le litige porte sur le bien-fondé de la décision de l'OCLPF modifiant l'état locatif des immeubles, propriétés de la recourante, avec effet au 1er janvier 2024.

### **E. 4**

Conformément à l'art. 61 LPA, le recours peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (al. 1 let. a), et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (al. 1 let. b) ; les juridictions administratives n'ont pas compétence pour apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (al. 2). Il n'en résulte toutefois pas que l'autorité est libre d'agir comme bon lui semble (ATA/211/2018 du 6 mars 2018 consid. 4). L'autorité commet un abus de son pouvoir d'appréciation tout en respectant les conditions et les limites légales, si elle ne se fonde pas sur des motifs sérieux et objectifs, se laisse guider par des éléments non pertinents ou étrangers au but des règles ou viole des principes généraux tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATA/189/2018 du 27 février 2018 consid. 3 ; ATA/38/2018 du 16 janvier 2018 consid. 6a et les références citées).

- 13/25 - A/1918/2024

### **E. 5**

La recourante soutient que l'intimé a commis un abus de droit en réexaminant d'office sa décision du 30 octobre 2023.

#### **E. 5.1**

Selon l'art. 1 LGL, 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 (al. 1). Il encourage la construction de logements, en particulier à but non lucratif, par voie notamment de caution simple d'emprunts hypothécaires, d'octroi de prêts avec ou sans intérêt, de subventions, d'avantages fiscaux, de mises à disposition, dans la mesure des disponibilités, de terrains à bâtir en droit de superficie, d'aide à l'équipement de terrains à bâtir. Il peut également faire usage des aides et moyens que les lois et ordonnances fédérales fournissent aux cantons dans le même dessein (al. 2 let. b). Il construit des logements par l'intermédiaire de fondations de droit public (al. 2 let. c) et veille à la qualité des logements et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (al. 2 let. d). Il instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec son aide. Les logements et les locaux situés dans des immeubles construits avec son aide au sens de l'al. 2 let. b sont soumis à ce contrôle aussi longtemps qu'ils bénéficient de cette aide (al. 3). Sont entre autres admis au bénéfice de la LGL les immeubles de catégorie HM (art. 16 al. 1 let. d LGL), ce qui est le cas des immeubles qui sont la propriété de la recourante. Il s'agit d'immeubles d'habitations mixtes, comprenant des logements avec subvention proportionnelle au revenu des locataires et des

logements sans subvention.

### **E. 5.2**

L'art. 42 LGL prévoit que pendant toute la durée du contrôle des loyers institué par l'art. 1 al. 3 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). Aussi longtemps que les logements sont au bénéfice de la LGL, le propriétaire ne peut les louer à un loyer supérieur au loyer autorisé (al. 2). Le service compétent statue sur les demandes de modification de l'état locatif agréé présentées par le propriétaire et autorise ou refuse la demande (al. 3). Le propriétaire doit signaler au service compétent toute diminution des frais d'exploitation des immeubles, notamment les baisses du taux des intérêts des dettes hypothécaires (al. 4). Le service compétent peut diminuer l'état locatif agréé, en cas de réduction des charges d'exploitation, du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ou d'un rendement des fonds propres supérieur à celui fixé par le Conseil d'État (al. 5). Les décisions du service compétent sont prises soit d'office, soit sur demande du propriétaire ou d'un locataire. Elles sont motivées et indiquent la voie et le délai de réclamation prévus par la loi (al. 6). Le propriétaire notifie au locataire le loyer autorisé par le service compétent en utilisant, à cette fin et sous peine de nullité, une formule officielle mentionnant notamment les motifs de la modification du loyer, le droit à obtenir

- 14/25 - A/1918/2024 une allocation de logement aux conditions fixées par la loi en s'adressant à l'autorité compétente, 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 (al. 7). La formule avise en outre le locataire qu'il est autorisé à consulter, auprès du service compétent, les pièces du dossier sur la base desquelles le loyer a été fixé (al. 8).

### **E. 5.3**

Selon l'art. 44 LGL, si le bail porte sur un logement, le locataire peut, dans le délai de 30 jours, déposer une réclamation auprès du service compétent, contre les décisions visées à l'art. 42 LGL et plus particulièrement contre les avis notifiés sur formule officielle par le propriétaire (al. 1). La réclamation est motivée par écrit et comporte, s'il y a lieu, toutes pièces justificatives. Le service compétent informe le propriétaire du dépôt de la réclamation et lui impartit un délai de dix jours pour intervenir à la procédure et faire ses observations écrites sur la réclamation, s'il s'y croit fondé, en précisant que la décision sur réclamation lui est opposable, qu'il soit ou non intervenu (al. 2). Le délai de 30 jours pour déposer une réclamation ne commence à courir que dès réception de la décision ou de la notification faite par le propriétaire en vertu de l'art. 42 al. 7 (al. 3). Le service compétent statue sur la réclamation et notifie sa décision motivée aux parties à la procédure avec indication de la voie et du délai de recours (al. 4).

### **E. 5.4**

L'interdiction du formalisme excessif commande de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions et de les interpréter, cas échéant, à la lumière de la motivation (ATF 142 III 364 consid. 1.2).

### **E. 5.5**

L'interdiction de l'abus de droit se déduit du principe de la bonne foi (art. 2 al. 2 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210 et art. 9 Cst.) et s'étend à l'ensemble des domaines juridiques (ATF 131 I 185 consid. 3.2.3 ; 130 IV 72 consid. 2.2). L'interdiction de l'abus de droit s'applique ainsi, tout comme la notion de fraude à la loi qui en constitue une composante, en droit administratif (ATF 142 II 206 consid. 2.3). Elle vise non seulement les particuliers, mais aussi l'administration (ATF 110 Ib 332 consid. 3a). L'abus de droit consiste à utiliser une institution juridique à des fins étrangères au but même de la disposition légale qui la consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste (ATF 130 IV 72 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_658/2021 du 15 mars 2022 consid. 4.2.1).

### **E. 5.6**

En l'espèce, dans son courrier du 29 novembre 2023, intitulé « Réclamation », le locataire a clairement indiqué qu'il s'opposait à la hausse de son loyer (10 %) du

### **E. 8**

La recourante estime que l'intimé aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation en majorant seulement d'un demi-point le taux de rendement admissible. Selon elle, le taux de rendement admissible aurait dû être majoré de 2% et non de 0,5% dans la mesure où le taux hypothécaire de référence est de 1,75% depuis le 2 décembre 2023.

- 22/25 - A/1918/2024

### **E. 8.1**

Dans le cadre de la méthode du rendement net (art. 269 CO), le loyer admissible est calculé en additionnant le rendement des fonds propres aux charges immobilières (soit les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien et les frais d'exploitation effectifs) (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_288/2020 du 13 janvier 2021 consid. 5.1 et 4A\_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2). Le rendement des fonds propres correspond aux fonds propres investis, multipliés par le taux hypothécaire de référence auquel on ajoute un supplément. Ce supplément a été pendant longtemps de 0,5% jusqu'à ce que le Tribunal fédéral le porte à 2% en 2020, tant que le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2% (ATF 147 III 14 consid. 8.4).

### **E. 8.2**

Comme l'a cependant rappelé le Tribunal fédéral, si le loyer d'un immeuble subventionné ne doit pas être abusif, il convient de prendre en compte dans l'examen de l'existence ou non d'un rendement excessif les circonstances pertinentes ainsi que les événements survenus pendant la période de contrôle des loyers (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 précité consid. 3.2.2 et 3.3.). Il ne s'agit donc pas d'appliquer sans autre le calcul de rendement prévu par l'art. 269 CO mais de transposer le principe du rendement excessif contenu dans cette norme aux loyers des logements subventionnés. Or, comme il ressort de la réponse de l'intimé du 8 juillet 2024, les recommandations de la commission consultative tripartite ont validé une durée de lissage du taux hypothécaire de référence de 20 ans. Le taux hypothécaire moyen ou lissé sur 20 ans à fin 2017 a donc été arrêté à 3,04%. Ainsi, dans la mesure où le taux de référence lissé (3,04%) est supérieur à 2%, la jurisprudence invoquée par la recourante ne trouverait en toute hypothèse pas application en l'espèce et son argumentation tombe à faux. Le grief est infondé.

### **E. 9**

La recourante se plaint que l'intimé a abusé de son pouvoir d'appréciation en pondérant arbitrairement les prestations étatiques en proportion des locataires.

### **E. 9.1**

L'art. 23B al. 1 LGL prévoit que le Conseil d'État autorise, pour les immeubles de la catégorie 4 (HM), une subvention personnalisée au logement aux locataires respectant les conditions fixées à l'art. 30 LGL, pour une durée ne pouvant excéder 25 ans, à compter de la mise en exploitation de l'immeuble. Dans les immeubles de catégorie 4 (HM), les 60% au moins des logements sont destinés, lors de la première location, à des locataires pouvant bénéficier d'une subvention personnalisée au sens de l'art. 30A LGL; en cas de relocation, la priorité doit être donnée à un locataire respectant les conditions fixées à l'art. 30A LGL, si les 60% au moins des logements ne sont plus occupés par des locataires bénéficiant d'une subvention personnalisée (art. 30 al. 1 2e phr. LGL).

### **E. 9.2**

En l'occurrence, si la subvention à la pierre est acquittée en main directe des propriétaires d'immeubles de catégories HBM ou HLM et qu'elle permet de réduire les loyers de l'ensemble des locataires dans la même proportion, il en va autrement

- 23/25 - A/1918/2024 des immeubles de catégorie 4 (HM) puisque ceux-ci abritent des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention (art. 16 al. 1 let. d LGL). Au vu du régime particulier découlant de cette catégorie d'immeuble, il convient, comme l'a fait l'autorité intimée, de pondérer le montant global des subventions personnalisées versées par le pourcentage de locataires en ayant bénéficié, étant rappelé que la chambre administrative ne peut pas substituer son appréciation à celle d'un service spécialisé en ce qui concerne les questions techniques. Ainsi, en 2021, l'OCLPF a versé au titre de la subvention personnalisée un montant de CHF 23'873.85, de CHF 22'067.15 en 2022 et de CHF 16'153.30 en 2023. En tenant compte des locataires ayant perçu une telle subvention pour l'année en question (35,71% en 2021 et 2022 et 28,57% en 2023), la moyenne des subventions pondérées versées est de CHF 7'008.-. Le calcul est le suivant :  $[(CHF\ 23'873.85 \times 35,71\%) + (CHF\ 22'067.15 \times 35,71\%) + (CHF\ 16'153.30 \times 28,57\%)] : 3 = CHF\ 7'008.-$ . Ce montant est à soustraire du revenu net initial (CHF 176'400.- - CHF 7'008.- = CHF 169'392.-) en vue de le comparer avec celui admissible, déterminé selon le taux de rendement maximal selon l'ArRPFOL et la proportion de fonds investis (CHF 162'180.-). Il en découle que le revenu net actuel des loyers, subvention pondérée déduite, correspond à CHF 169'392.- et s'avère ainsi supérieur au revenu maximum admissible, soit CHF 162'180.- (- CHF 7'212.-). Le grief est mal fondé. Au vu de ce qui précède, l'OCLPF a, sans violer la loi ni commettre d'abus de son pouvoir d'appréciation, modifié l'état locatif maximum autorisé, dès le 1er janvier 2024, le fixant à CHF 406'320.- (CHF 413'532.- - CHF 7'212.-). Mal fondé, le recours sera ainsi rejeté.

### **E. 10**

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, qui succombe (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.