

GE_GERICHTE ATA/719/1997 vom 25. November 1997

GE Cour de justice, 1997-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_719_1997

FR: GE_GERICHTE ATA/719/1997 du 25 novembre 1997

IT: GE_GERICHTE ATA/719/1997 del 25 novembre 1997

Regeste

Résumé: En principe, le relèvement ou la réduction du taux de l'intérêt hypothécaire d'un immeuble HCM peut justifier une variation du loyer sur des immeubles francs d'hypothèques (ATF118 II 47) mais les locataires ne peuvent se prévaloir de l'art. 13 al. 1 OBLF pour prétendre à une baisse de leur loyer dans un immeuble soumis à la LGL (art. 2 al. 2 OBLF). Le principe de la bonne foi n'est pas violé car les locataires auraient pu consulter le dossier de l'immeuble au service de surveillance des loyers. En l'absence d'hypothèque grevant un immeuble subventionné, l'Office financier du logement n'a pas à tenir compte des variations du taux hypothécaire. Au demeurant, de telles variations n'ont pas de répercussion sur le taux de rendement fixé par le Conseil d'Etat, dans la mesure où ce taux reste invariable pendant toute la durée du contrôle officiel des loyers.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 ch. 59 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 - LTA - E 5 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Les immeubles admis au bénéfice de la LGL sont classés par catégories de revenu des locataires auxquels ils sont destinés (art. 16 al. 1 LGL); l'immeuble considéré appartient à la troisième catégorie, destinée à la classe moyenne.

E. 3

En vertu de l'article 1 alinéa 3 LGL, les logements situés dans des immeubles bénéficiant d'une aide étatique sont soumis au contrôle des loyers.

E. 4

et 5 LGL; ATA P. et T. du 2 octobre 1991; Mémorial des séances du Grand Conseil, 1977, pp. 2036-2037).

Lorsque l'OFL autorise la modification de l'état locatif en raison d'une variation du taux hypothécaire, il répercute sur les loyers sous contrôle les charges réelles dues à la hausse ou à la baisse du taux des intérêts hypothécaires.

E. 5

Le droit du bail est régi par les articles 253 et suivants du Code des obligations (CO - RS 220; FF 1985 I 1369), modifiés le 15 décembre 1989, et par l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du

E. 9

mai 1990 (OBLF - RS 221.213.11).

a. Aux termes de l'article 253b alinéa 3 CO, "les dispositions relatives à la contestation de loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité".

b. Le Tribunal fédéral a jugé à plusieurs reprises que le relèvement ou la réduction du taux de l'intérêt hypothécaire pouvait justifier une augmentation ou une baisse de loyer, même pour des immeubles francs d'hypothèques (ATF 118 II 47; ATF 103 II 263-264; ATF 101 II 338; SJ 1985, p. 387-388; ATF 117 II 77; SJ 1997 p. 516). Le propriétaire de l'immeuble a droit à une rémunération sur les fonds propres investis, qui varie en fonction de l'évolution du taux hypothécaire.

L'article 2 alinéa 2 de l'OBLF précise cependant que l'article 13 alinéa 1 OBLF, qui prévoit que la

- 5 -

variation du taux de l'intérêt hypothécaire peut conduire à une augmentation ou une diminution du loyer, ne s'applique pas aux immeubles dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

c. En l'espèce, les recourants ne peuvent donc se prévaloir de cette disposition pour réclamer une baisse de leur loyer, suite à la diminution du taux hypothécaire.

6. Le principe de la bonne foi (article 2 CCS) en droit public vise à protéger l'administré des informations inexactes ou incomplètes que lui donnerait un service de l'Etat et qui le conduiraient à prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice (B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle, 1991, n° 497 ss).

Les recourants ne peuvent en l'espèce invoquer ce principe, ni le fait qu'ils ignoraient que l'immeuble n'était pas grevé de dettes hypothécaires, car ils auraient pu avoir eu connaissance de cet élément en consultant le dossier mis à leur disposition par le SSL (art. 42 al. 8 LGL). En outre, ce service ne leur a jamais affirmé que l'immeuble n'était pas franc d'hypothèques.

7. En l'espèce, la décision de l'OFL autorisant une augmentation de loyer pour compenser la baisse de la subvention de l'Etat n'est pas critiquable; elle a permis au propriétaire de l'immeuble de conserver le rendement fixé par le Conseil d'Etat. L'OFL n'avait pas, en l'absence d'hypothèques, à tenir compte des variations du taux hypothécaire.

Une variation du taux hypothécaire n'a pas de répercussion directe sur le taux de rendement fixé par le Conseil d'Etat. Le rendement net que le propriétaire est fondé à percevoir sur ses fonds propres reste en effet invariable pendant toute la durée du contrôle officiel (SJ 1985, p. 86; RDAF 1981, pp. 209-219).

8. Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif confirmera la décision attaquée. Le recours sera donc rejeté.

Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument.

- 6 -

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