

# **GE\_GERICHTE ATA/847/2016 vom 11. Oktober 2016**

GE Cour de justice, 2016-10-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_847\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_847_2016)

FR: GE\_GERICHTE ATA/847/2016 du 11 octobre 2016

IT: GE\_GERICHTE ATA/847/2016 del 11 ottobre 2016

## **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**

Les recourants contestent la décision de fixation du loyer et demande que le loyer annuel soit fixé à CHF 11'976.- par an, provision pour charges et eau chaude non comprise, dès le 1er septembre 2015.

### **E. 3**

À Genève, les loyers des logements subventionnés sont fixés sur la base de la LGL.

### **E. 4**

a. Selon l'art. 1 LGL, l'État encourage la construction de logements d'utilité publique dans les limites et selon les critères fixés par la loi (al. 1). À cette fin, il 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'État instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'État de Genève. Les logements et les locaux situés dans des immeubles construits avec

- 9/18 - A/4172/2015 l'aide de l'État 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'État 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).

c. Un arrêté de base du Conseil d'État fixe le montant de l'aide étatique et 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 raison de la diminution légale des prestations de l'état, de l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles, notamment des variations du taux d'intérêt des dettes hypothécaires et du coût des travaux d'entretien et de réparations, sans préjudice des besoins d'alimentation des réserves pour l'entretien (art. 42

al. 1 LGL).

d. 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.

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/331/2011 du 24 mai 2011 ; ATA/879/2010 du 14 décembre 2010).

Dans sa directive PA/SI/004.03, entrée en vigueur le 3 avril 2007, l'OCLPF vise à fixer les taux de rendement initiaux sur fonds propres maximum autorisés notamment pour les immeubles soumis à la LGL, en tenant compte de la relation entre la structure de financement et le risque encouru sur les fonds propres (effet de levier). Ainsi, par exemple, depuis une modification du 22 janvier 2014, cette directive prévoit, pour les HLM et HM, qu'un taux de 4.5 % est pris en compte pour un financement de 100 % en fonds propres, un taux de 5.0 % pour un financement comprenant 50 % de fonds étrangers et 50 % de fonds propres et de 6.0 % pour un financement comprenant 80 % de fonds étrangers et 20 % de fonds propres. Ces taux étaient respectivement de 5.5 %, 6.0 % et 7.0 % en 2009 (PA/SI/005.01 mise à jour du 14 janvier 2009).

- 10/18 - A/4172/2015

## **E. 5**

Lorsqu'il s'agit d'examiner la façon dont sont traités par une administration spécialisée, en fonction de la loi voire des directives existantes, l'état locatif autorisé d'un immeuble, la chambre de céans fait preuve de retenue. L'intimée 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 de céans 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'il 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/879/2010 du 14 décembre 2010 et les références citées).

### **E. 5.9**

; notamment : interpellation 14.4246 au Conseil national du 12 décembre 2014 - Suppression de la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul du rendement admissible) implique de déterminer effectivement tous les coûts d'investissement financés par les fonds propres, peu importe à cet égard la date des investissements. Il s'agit de tenir compte non seulement du coût de l'acquisition de la chose louée, mais aussi des travaux à plus-value financés par des fonds propres (ATF 120 II 100 consid. 5 p. 101ss).

- 12/18 - A/4172/2015

## **E. 6**

En l'espèce, la conformité à la LGL de l'état locatif et du loyer n'est pas contestée, à juste titre, par les recourants qui estiment, en revanche, que le loyer est abusif au sens de l'art.

### **E. 7**

Selon l'art. 49 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit fédéral prime le droit cantonal qui lui est contraire. Ce principe constitutionnel de la primauté du droit fédéral fait obstacle à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions de droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en oeuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur fédéral a réglementées de façon exhaustive (ATF 137 I 167 consid. 3.4 p. 174).

En principe, la réglementation de droit civil est exhaustive et les cantons ne peuvent adopter des règles de droit privé dans les domaines régis par le droit fédéral que si ce dernier leur en réserve la possibilité (art. 5 al. 1 du code civil suisse du 10 décembre 1907 - CCS - RS 210); ATF 137 I 135, consid. 2.5.1 p. 139). En matière de bail à loyer, la réglementation fédérale est exhaustive, sous réserve de la compétence laissée aux cantons d'édicter certaines règles de droit privé complémentaires (art. 257e al. 4, art. 270 al. 2 CO). À défaut d'une telle réserve, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail (ATF 137 I 135 p. 139 consid. 2.5.1 p. 139). Une seule et même matière peut toutefois être saisie à la fois par des règles de droit privé fédéral et par des règles de droit public cantonal. Dans les domaines régis en principe par le droit civil fédéral, les cantons conservent la compétence d'édicter des règles de droit public en vertu de l'art. 6 CC, à condition que le législateur fédéral n'ait pas entendu régler une matière de façon exhaustive, que les règles cantonales soient motivées par un intérêt public pertinent et qu'elles n'éludent pas le droit civil, ni n'en contredisent le sens ou l'esprit (ATF 137 I 135 consid. 2.5.2 p. 140; 135 I 106 consid. 2.1 p. 108). Ainsi des mesures destinées à combattre la pénurie dans le secteur locatif étaient admissibles dans la mesure où leur finalité n'était pas d'intervenir dans les rapports entre bailleur et preneur (ATF 137 I 135 consid. 2.5.2 et les références citées).

- 11/18 - A/4172/2015

### **E. 8**

À teneur de l'art. 253b al. 3 CO, les dispositions relatives à la contestation des 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. L'art. 2 al. 2 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF - RS 221.213.11) précise que seuls les art. 253 à 268b, 269, 269d al. 3, 270e et 271 à 273c CO, ainsi que les art. 3 à 10 et 20 à 23 OBLF sont applicables aux appartements 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.

### **E. 9**

a. Sont abusifs les loyers qui permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qui résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). Selon les principes jurisprudentiels applicables en droit privé, la notion de loyer abusif vise le loyer permettant au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis, rendement correspondant au rapport entre les

revenus nets que procure la chose louée au bailleur après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_559/2015 du 22 août 2016 destiné à la publication, consid. 1.1).

b. La jurisprudence de droit privé en matière de loyers abusifs, s'agissant de loyers libres, retient comme excessif un taux de rendement net des fonds propres investis supérieur de plus de 0.5 % au taux hypothécaire de référence de l'art. 12a OBLF, publié trimestriellement par l'office fédéral du logement (ci-après : taux de rendement de référence). Au rendement net admissible s'ajoutent les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôts, primes d'assurance, etc.) et les charges d'entretien. Le résultat représente alors l'état locatif global annuel admissible pour tout l'immeuble, qu'il s'agit ensuite de ventiler pour viser la chose louée, en principe par l'application du critère de la pièce ou de la surface (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_465/2015 du 1er mars 2016 consid. 4.4.2 et les références citées).

Ce calcul est issu de la jurisprudence du Tribunal fédéral antérieure au 1er janvier 2008, date d'entrée en vigueur de l'art. 12a OBLF. Son application reste d'actualité parce que conforme à la volonté du législateur, malgré certaines critiques qui se sont élevées à son égard (arrêt 4A\_465/2015 précité consid. 5.6 à

#### **E. 10**

Le Tribunal fédéral a récemment rappelé qu'en raison de la lettre de la loi, notamment de l'art. 2 al. 2 OBLF, de son but et de l'intention du législateur découlant des travaux préparatoires, l'art. 269 CO s'appliquait également aux loyers contrôlés par l'état. Les autorités administratives ne peuvent pas autoriser des loyers procurant au bailleur un rendement excessif des fonds propres investis dans l'immeuble ou résultant d'un prix d'achat manifestement exagéré. Toutefois, les autorités administratives ne doivent pas non plus prendre en compte d'autres critères de fixation du loyer que ceux relatifs aux coûts et qu'ils ne peuvent en particulier pas faire usage du critère des loyers comparatifs prévu à l'art. 269a let. a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_559/2015 précité consid. 1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 du 25 septembre 2014 consid. 2.3 in SJ 2015 I 205).

Le Tribunal fédéral a précisé que dans l'hypothèse où un plan des loyers n'existait pas ou n'était pas connu du locataire à l'avance, un contrôle de conformité du loyer au droit fédéral pouvait intervenir en cours de bail (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 précité consid. 3.2.2).

#### **E. 11**

Les recourants voudraient voir appliquer à leur loyer la jurisprudence du droit privé concernant le taux maximum de rendement applicable aux loyers libres, rappelée ci-dessus.

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\_55/2013 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.

#### **E. 12**

La législation et la pratique genevoise, telles qu'elles ont été appliquées dans le cas d'espèce, prévoient la prise en compte dans l'établissement de l'état locatif autorisé initial d'un taux de rendement constant en cours de période de contrôle mais différencié en fonction de l'apport de fonds propres et supérieur au taux hypothécaire de référence.

Ce rendement supérieur est justifié selon l'intimée et la doctrine pour plusieurs raisons (David LACHAT, Rendement des immeubles subventionnés : un arrêt qui agite la Genève immobilière, in Regards de marathoniens sur le droit suisse, 2015 ; François BELLANGER/Valérie DÉFAGO GAUDIN, Les loyers contrôlés par l'État peuvent-ils être abusifs ?, SJ 2015 I p. 214). Ainsi, l'aide de l'État est subordonnée à des critères d'économie des coûts de production et d'exploitation, de qualité des logements et de leur environnement et en matière d'énergie, à des économies d'énergie et à une minimisation du recours aux

- 13/18 - A/4172/2015 énergies non renouvelables (art. 1 al. 2 let. d et 15 al. 2 LGL). Non seulement le prix du terrain mais également les coûts de construction doivent respecter des normes strictes visant à atteindre les montants de loyers adaptés au besoin prépondérant d'intérêt général. La part excédant les montants admis ne justifie aucun rendement supplémentaire.

La typologie des appartements, leur surface maximale, l'équipement sanitaire et les espaces de rangement sont imposés (art. 1 à 4 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 août 1992 - RGL - I 4 05.01). Ces contraintes vont au-delà des exigences découlant du droit de la construction.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour garantir le bon état général des immeubles et de leur équipement, à défaut le service compétent fixe un délai au propriétaire pour y remédier (art. 28 LGL ; art. 3 al. 1 et 2 RGL).

Les frais d'entretien et de travaux courants doivent être pris en considération pour la fixation de l'état locatif autorisé. Tous les travaux importants, y compris ceux concernant les appartements, doivent être préalablement soumis pour approbation au service compétente (art. 3 al. 3 RGL).

La notion de réserve pour travaux d'entretien n'est pas définie dans la loi. 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 (art. 4 al. 4 LGL ; ATA/879/2010 précité).

Les frais d'exploitation sont examinés dans leur genre et dans leur quotité par le service compétent avant de pouvoir être pris en compte (art. 5 al. 4 RGL).

Les logements doivent être impérativement offerts à des candidats locataires dont le revenu déterminant n'excède pas 90 % du barème d'entrée (art. 5 al. 1 RGL). Ce n'est que si le bailleur apporte la preuve que, malgré des recherches diligentes, notamment par voie de presse, il n'est pas à même de présenter des candidats dont le revenu correspond au barème d'entrée, que le service compétent peut autoriser la conclusion de baux avec d'autres personnes dans les limites d'un autre barème (art. 8 al. 2 RGL).

Le choix des locataires est réservé au service compétent pour un cinquième au moins du nombre d'appartements et de pièces de chaque immeuble dans les différentes catégories de logements. Seuls de justes motifs, en particulier pour des raisons de solvabilité, permettent au bailleur de demander la modification de ce

- 14/18 - A/4172/2015 choix (art. 6 al. 2 RGL). Ce choix est également limité par les règles liées au taux d'occupation (art. 7 RGL). Toutefois, en cas de logements vacants, seul le bailleur en support les conséquences.

Le montant des fonds propres sur lesquels le rendement est servi n'est ni indexé pendant la durée de contrôle, ni nominalement augmenté à concurrence des amortissements, ce qui constitue une différence notable avec la situation d'un bailleur de logements à loyer libre.

Les loyers sont contrôlés a priori et de façon généralisée pour tous les logements d'un immeuble et ce pour une période de dix, vingt-cinq voire de façon pérenne, ce qui a une incidence non négligeable comparée à celle d'une surveillance telle que celle prévue par le CO qui touche uniquement le locataire contestant son loyer, sans répercussion sur l'ensemble des logements de l'immeuble.

Le taux de rendement fixé initialement par immeuble est calculé en incluant les subventions et il n'est pas modifié pendant la durée de la période de contrôle, indépendamment des variations du taux de rendement admissible dans le secteur libre. En cas de vente de l'immeuble en cours de période de contrôle, le rendement n'est pas adapté au prix de vente.

Toutes ces mesures constituent des atteintes plus ou moins importantes à la liberté économique des propriétaires concernés, qui sont tenus de se soumettre à des loyers fixés nominalement par l'autorité dans un système contrôlé d'un bout à l'autre de l'opération. Les restrictions imposées concernant les locataires accroissent également l'exposition au risque d'insolvabilité.

C'est pour tenir compte de ces différences et encourager la construction de logements à loyer modéré que le système genevois prévoit un rendement supérieur des fonds propres.

### **E. 13**

Le contrôle du loyer de logements subventionnés fondé sur l'art. 269 CO, ne s'intéresse pas au rendement global dont bénéficie le bailleur, à savoir celui qui inclut les subventions payées, le droit fédéral visant à limiter uniquement les rendements excessifs des fonds propres en tant que mesure de protection des locataires. Or les parties, dans leur argumentation, entretiennent une confusion entre rendement global et rendement locatif. Que le rendement global se situe au-dessus du taux de rendement de référence admissible selon l'art. 269 CO n'est pas pertinent en l'espèce, seuls les loyers et le rendement que ceux-ci procurent aux bailleurs étant visés par le droit fédéral. Le fait de vouloir maintenir des avantages aux bailleurs de logements à loyer modéré pour inciter la construction de logements sociaux en admettant un rendement des fonds propres supérieur à celui autorisé pour les loyers privés ne saurait se faire par simple report des charges sur

- 15/18 - A/4172/2015 le loyer payé par les locataires mais bien par le biais des mécanismes prévus par la loi ou la pratique administrative dont le subventionnement.

### **E. 14**

En l'espèce, l'immeuble a été mis en location dès le 1er mai 1997 avec un loyer pour le logement des recourants de CHF 13'812.-. Selon l'OCLPF le loyer libre admissible selon

les critères du droit privé aurait pu être de CHF 21'808.- à cette date, soit 57.9 % de plus. Selon les recourants, le même calcul de rendement selon la méthode absolue effectué à la date de la hausse de loyer contestée, soit juillet 2015, donnerait comme loyer admissible CHF 11'971.-. Le loyer fixé dans la décision litigieuse étant de CHF 21'660.-, il serait largement au-dessus du loyer calculé en application de l'art. 269 CO.

De son côté, sans reprendre les chiffres des recourants, l'OCLPF admet qu'en 2014, soit même avant la hausse de loyer contestée, le rendement net sur fonds propres lié au loyer du logement était de 5.08 %, alors que le taux de rendement de référence était de 2.5 % (taux hypothécaire de référence du 3 septembre 2013 au 2 juin 2015 majoré de 0.5 %). L'OCLPF admet dès lors que le loyer contesté procure effectivement un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO à la date de la hausse de loyer contestée, alors que ce rendement était largement inférieur en 1997 puisqu'il était de 3.79 % lorsque le taux de rendement de référence était de 5.5 % (taux hypothécaire de référence du 1er mai 1996 au 1er mai 1997 majoré de 0.5 %), voire de 6 % en 1996 (taux hypothécaire de référence du 1er février 1996 au 1er mai 1996 majoré de 0.5 %), lorsque l'état locatif provisoire a été approuvé.

L'OCLPF écarte l'existence d'un rendement excessif, car il estime que l'entier de la période de subventionnement, voire une période de vingt-cinq ans s'agissant du taux hypothécaire de référence, doit être prise en compte. Selon lui, l'économie de loyer que représente pour le locataire un loyer LGL, tel qu'il apparaît en l'espèce dans les premières années de mise en location, devrait être compensée, d'une certaine manière, lorsque le loyer augmente, voire dépasse la limite fixée en application de l'art. 269 CO. À l'appui de son argumentation, il a produit des chiffres indiquant que sur une durée de vingt-cinq ans, les loyers LGL étaient en moyenne inférieurs aux loyers libres.

## **E. 15**

L'argumentation de l'OCLPF ne saurait être suivie. Il faut en effet distinguer d'une part, la stabilité que la LGL entend apporter aux bailleurs en leur procurant un rendement fixe sur toute la période de subventionnement et d'autre part, le droit de chaque locataire de payer un loyer non abusif qui découle du droit fédéral.

Le mécanisme de l'art. 269 CO implique la prise en compte du taux hypothécaire de référence, dont l'évolution ne peut être anticipée. Or, le système mis en place par l'OCLPF en application de la LGL répercute les diminutions des subventions sur les loyers de manière quasi automatique indépendamment des

- 16/18 - A/4172/2015 variations du taux hypothécaire de référence et donc du taux de rendement de référence. Ce mécanisme a été prévu dans le but de faire coïncider les loyers LGL avec les loyers libres en fin de période de subventionnement pour éviter une trop forte hausse de loyer à ce moment-là (Richard BARBEY, *Le contrôle officiel des loyers à Genève* in RDAF 1981 p. 213). Ce système n'a de sens que lorsque le taux hypothécaire de référence varie peu ou augmente mais non si, comme dans le cas d'espèce, il passe de 5 % à 1.75 %, en moins de vingt ans.

L'application conjointe des mécanismes de la LGL et de la limite fixée par l'art. 269 CO implique que les loyers restent en dessous du seuil considéré comme abusif au sens de cette disposition pendant toute la période de subventionnement et cela même si ces derniers ne sont en définitive pas fixés selon les méthodes de calcul du rendement prévu par la jurisprudence, mais selon d'autres critères propres à la LGL.

De par la loi, 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 (art. 42 al. 5 LGL ; ATA/879/2010 précité). En outre, il a déjà été jugé que l'arrêté initial 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/879/2010 précité).

#### **E. 16**

En l'espèce, comme vu ci-dessus, la décision de l'OCLPF du 26 octobre 2015 conduisant à la hausse de loyer contestée, fondée sur le seul motif d'une baisse de la subvention, n'est pas conforme au droit supérieur car elle conduit à autoriser un loyer abusif au sens de l'art. 269 CO. Elle doit ainsi être annulée.

#### **E. 17**

Pour ces motifs, le recours sera partiellement admis. Le dossier sera renvoyé à l'OCLPF pour nouvelle décision déterminant le loyer autorisé au 1er septembre 2015. Celui-ci devra cependant préalablement déterminer, après complément éventuel d'instruction quels sont les faits ou critères pertinents, parmi ceux qu'il a lui-même exposés notamment en rapport avec les efforts consentis par la propriétaire ou les pouvoirs publics, qui doivent être retenus dans le cas d'espèce pour fixer un loyer compatible avec les exigences du droit fédéral. Il n'est au demeurant pas exclu qu'un tel examen doive déboucher également sur une modification de la pratique administrative existante, voire sur des changements normatifs.

#### **E. 18**

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- leur sera allouée, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

- 17/18 - A/4172/2015

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