

GE_GERICHTE ATA/853/2003 vom 25. November 2003

GE Cour de justice, 2003-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_853_2003

FR: GE_GERICHTE ATA/853/2003 du 25 novembre 2003

IT: GE_GERICHTE ATA/853/2003 del 25 novembre 2003

Regeste

Résumé: Immeuble HLM : demande de modification de l'état locatif. Le budget pour charges d'exploitation est déterminé assez largement. Il permet de faire face aux éventuels travaux extraordinaires, d'alimenter la réserve d'entretien et même, en l'espèce, d'absorber des charges supplémentaires dues à l'augmentation du taux de l'intérêt hypothécaire. Il ne se justifie donc pas d'augmenter ni l'état locatif, ni le budget pour charges d'exploitation.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

E. 2

Le Tribunal administratif a, dans la cause No A/1237/2000, détaillé les raisons pour lesquelles il ne saurait substituer son appréciation à celle de l'intimé, son contrôle se limitant à l'abus ou à l'excès du pouvoir d'appréciation (ATA déjà cité du 28 août 2001).

E. 3

L'article 42 alinéa 1 LGL dit que pendant 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'Etat 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

- 6 -

réparation, sans préjudice des besoins d'alimentation des réserves pour l'entretien.

Le présent litige repose sur une estimation jugée insuffisante par la recourante des frais d'exploitation extraordinaires de l'immeuble pour l'an 2000, sur la possibilité concrète de réduire le déficit de la réserve d'entretien, dont le montant est contesté, dans le cadre du budget alloué pour les charges d'exploitation, et finalement sur la non-prise en compte de l'augmentation du taux des intérêts hypothécaires dès le 1er août 2000.

E. 4

La propriétaire n'a annoncé aucun travail extraordinaire pour l'année 2000. La moyenne des charges courantes effectives des années précédentes s'est élevée à CHF 90'000.-- environ, selon les chiffres retenus par le tribunal de céans dans son arrêt du 28 août 2001. Lorsque l'intimé a pris sa décision du 4 octobre 2000, l'année était bien avancée et la S.I., dûment consultée, n'a pas allégué de travaux extraordinaires réalisés depuis le début de l'année.

Ainsi, le budget alloué pour les charges d'exploitation, qui est fixé à CHF 125'701.--, laisse pour la fin de l'année une marge prévisible de CHF 35'000.-- pour faire face à d'éventuels travaux extraordinaires et réduire le déficit de la réserve d'entretien. Dans ces circonstances, l'intimé n'excède ni n'abuse de son pouvoir d'appréciation dans la prise en considération des travaux extraordinaires pour l'année 2000 en prenant la décision de maintenir le même budget d'exploitation.

Les chiffres avancés par la recourante elle-même dans son recours confirment qu'il n'y a pas eu de travaux extraordinaires dans l'immeuble en cause pendant l'année 2000. Selon les critères appliqués par l'intimé, ceux-ci s'étaient montés à CHF 3'688.--, portant les charges effectives totales (courantes et non courantes) pour l'année 2000 à CHF 91'635.--. Ce montant laisse une marge de CHF 34'066.-- par rapport au budget alloué.

Il convient donc de confirmer sur ce point la décision sur réclamation du 19 août 2002.

E. 5

En ce qui concerne le déficit de la réserve d'entretien, il convient tout d'abord de rappeler que les chiffres retenus par le tribunal de céans dans son arrêt du 28 août 2001 établissent le montant de celle-ci à CHF 41'158.-- au 31 décembre 1999.

- 7 -

Compte tenu de ce qui a été dit précédemment, le budget d'exploitation fixé par la décision du 4 octobre 2000 laisse la possibilité de réduire de manière importante le déficit de la réserve d'entretien au 31 décembre 2000.

C'est le lieu de relever que les chiffres avancés par la recourante, dans les pièces versées au dossier, font figurer dans les charges d'exploitation la totalité des impôts payés sur l'immeuble, ainsi que différents postes écartés par l'OCL. L'arrêt du tribunal de céans était pourtant sans ambiguïté sur ces points, et il faut donc constater que les calculs de la S.I. sont faussés de ce fait, notamment en ce qui concerne le montant de la réserve d'entretien.

Enfin, bien que cet élément n'ait pas été connu au moment où la décision litigieuse a été prise, on peut encore relever que les comptes 2000, tels qu'admis à juste titre par l'intimé, font apparaître un montant positif de la réserve d'entretien à CHF 2'672.--.

La décision de l'OCL n'est donc pas attaquable pour excès ou abus du pouvoir d'application à propos de la reconstitution de la réserve pour entretien.

E. 6

L'arrêt du 28 août 2001 déjà cité relève que "l'augmentation du taux des intérêts hypothécaires n'est sans incidence sur l'état locatif que si l'on peut prévoir parallèlement une diminution des charges (art. 42 al. 1 LGL)". Il faut donc, en l'espèce, évaluer si la hausse de ce taux de 4,25 % à 4,75 % au 1er août 2000 pouvait être absorbée par une diminution équivalente des charges.

Selon la demande présentée par la recourante à l'OCL, l'augmentation du taux d'intérêts hypothécaires relevait les charges annuelles de CHF 8'329.--. Comme les chiffres retenus le montrent clairement, le budget pour les charges d'exploitation fixé pour l'année 2000 à CHF 125'701.-- était assez large pour permettre, une fois assurées la couverture des charges effectives et la reconstitution de la réserve pour entretien, de compenser l'augmentation des charges hypothécaires au 1er août 2000 à hauteur de CHF 8'329.--. Ce faisant, l'OCL n'a donc pas excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation et sur ce point également, la

décision doit être confirmée.

E. 7

Le recours sera donc rejeté.

- 8 -

Un émolument de CHF 1'500.-- sera mis à la charge de la recourante.

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