

# **GE\_GERICHTE ATA/988/2016 vom 22. November 2016**

GE Cour de justice, 2016-11-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_988\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_988_2016)

FR: GE\_GERICHTE ATA/988/2016 du 22 novembre 2016

IT: GE\_GERICHTE ATA/988/2016 del 22 novembre 2016

## **Regeste**

Résumé: Recours d'une locataire contre un arrêté départemental accordant à la société propriétaire de l'immeuble une prolongation de la subvention à l'exploitation pour son immeuble. La recourante soutient que la prolongation de la subvention étatique lui cause un préjudice de nature économique en comparaison avec le loyer qui serait le sien sans la subvention litigieuse. Toutefois, l'intéressée n'est pas la destinataire de l'arrêté départemental. De plus, aucune disposition ne prévoit de droit personnel des locataires pour contester la prolongation par l'État d'une subvention à un propriétaire d'immeuble. La locataire n'est atteinte que de manière indirecte. Elle n'a donc pas la qualité pour recourir, ne remplissant pas la condition d'être spécialement ou particulièrement atteinte par l'arrêté départemental. Recours irrecevable. Le dossier est retourné à l'intimé pour qu'il traite la réclamation de la locataire.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a. La chambre administrative est l'autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative. Les compétences de la chambre constitutionnelle et de la chambre des assurances sociales sont réservées (art. 132 al. 1 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05).

Elle examine d'office sa compétence (art. 1 al. 2, art. 6 al. 1 let. c et art. 11 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10), laquelle ne peut que résulter de la loi.

b. Sauf exceptions prévues par la loi ou lorsque le droit fédéral ou une loi cantonale prévoit une autre voie de recours (art. 132 al. 8 LOJ), la chambre administrative statue sur les recours formés contre les décisions des autorités et juridictions administratives au sens des art. 4, 4A, 5, 6 al. 1 let. a et e, et 57 LPA (art. 132 al. 2 LOJ).

c. En l'espèce, le présent recours a été transmis par l'OCLPF à la chambre administrative comme objet de sa compétence (art. 13 al. 2 LPA). En tant que le recours est dirigé contre un arrêté du Conseil d'État, la chambre administrative est compétente (art. 132 al. 2 LOJ ; art. 4 et 5 let. c LPA ; art. 80 al. 3 RGL).

d. Le recours a été interjeté dans le délai de trente jours, compte tenu de la suspension du délai. Il est recevable de ce point de vue (art. 62 al. 1 let. a LPA, art. 63 al. 1 let. c LPA).

### **E. 2**

a. À teneur de l'art. 60 let. a et b LPA, les parties à la procédure qui a abouti à la décision attaquée et toute personne qui est touchée directement par une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, sont titulaires de la

qualité pour recourir (ATA/654/2014 du 19 août 2014 consid. 3a ; ATA/350/2014 du 13 mai 2014 ; ATA/186/2014 du 25 mars 2014 ; ATA/199/2013 du 26 mars 2013).

b. Cette notion de l'intérêt digne de protection est identique à celle qui a été développée par le Tribunal fédéral sur la base de l'art. 103 let. a de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ - RS 3 521) et qui était, jusqu'à son abrogation le 1er janvier 2007, applicable aux juridictions

- 13/18 - A/1159/2015 administratives des cantons, conformément à l'art. 98 let. a de la même loi (ATA/350/2014 précité ; ATA/399/2009 du 25 août 2009 ; ATA/207/2009 du 28 avril 2009 et les arrêts cités). Elle correspond aux critères exposés à l'art. 89 al. 1 let. c de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110) en vigueur depuis le 1er janvier 2007, que les cantons sont tenus de respecter, en application de la règle d'unité de la procédure qui figure à l'art. 111 al. 1 LTF (arrêts du Tribunal fédéral 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.1 ; 1C\_76/2007 du 20 juin 2007 consid. 3 ; 1C\_69/2007 du 11 juin 2007 consid. 2.2 ; message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4126 ss et 4146 ss).

c. L'intérêt digne de protection représente tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Il consiste donc dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Cet intérêt doit être direct et concret ; en particulier, le recourant doit se trouver, avec la décision entreprise, dans un rapport suffisamment étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que l'ensemble des administrés. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou d'un tiers est exclu (ATF 138 II 162, consid. 2.1.1 et les arrêts cités ; ATA/586/2013 du

### **E. 3**

a. 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 LGL).

b. Conformément à l'art. 23 al. 1 LGL, le Conseil d'État peut verser, à titre de subvention, des annuités dégressives conformément aux modalités qui y sont définies.

Selon l'art. 23 al. 2 LGL, le Conseil d'État peut, avec l'accord du propriétaire, prolonger au-delà des échéances prévues la subvention consentie, en vertu de l'al. 1, durant cinq ans, la dégressivité de la subvention étant modifiée en conséquence.

c. L'art. 80 RGL prévoit que les demandes de prolongation des prestations de l'État, présentées en vertu de l'art. 23 LGL, doivent être introduites par le requérant auprès du service compétent, au moins six mois avant l'échéance desdites prestations (al. 1). Le requérant est tenu de remettre au service compétent tous les documents, justificatifs ou renseignements requis en vue de l'examen de la demande (al. 2). Sur proposition du service compétent, le département accorde ou refuse la prolongation demandée et notifie sa décision au requérant en son domicile élu (al. 3).

d. La protection des locataires est définie aux art. 42 ss LGL. La modification de l'état locatif doit être autorisée par le service compétent (art. 42 al. 3 LGL). 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 (art. 42 al. 6 LGL). Si le bail porte sur un logement, le locataire peut, dans le délai de trente

jours, déposer une réclamation auprès du service compétent, contre les décisions visées à l'art. 42 et plus particulièrement contre les avis notifiés sur formule officielle par le propriétaire (art. 44 al. 1 LGL).

#### **E. 4**

a. Dans un arrêt récent (1C\_500/2013 du 25 septembre 2014), le Tribunal fédéral a jugé que l'art. 269 CO s'appliquait également aux loyers contrôlés par l'État. Les autorités administratives ne pouvaient ainsi pas autoriser des loyers

- 15/18 - A/1159/2015 procurant au bailleur un rendement excessif des fonds propres investis dans l'immeuble ou résultant d'un prix d'achat manifestement exagéré.

b. Le 11 octobre 2016, dans deux arrêts (ATA/845/2016 et ATA/847/2016), à la suite de l'arrêt précité du Tribunal fédéral, la chambre administrative a considéré qu'une décision de l'OCLPF conduisant à une hausse de loyer, fondée sur le seul motif d'une baisse de la subvention, n'était pas conforme au droit supérieur car elle conduisait, dans le cas d'espèce, à autoriser un loyer abusif au sens de l'art. 269 CO. Elle devait ainsi être annulée. Le dossier était renvoyé à l'OCLPF pour nouvelle décision afin de déterminer le loyer autorisé, après complément éventuel d'instruction devant porter sur les faits ou critères pertinents, notamment en rapport avec les efforts consentis par le propriétaire ou les pouvoirs publics, et pour fixer un loyer compatible avec les exigences du droit fédéral. La chambre administrative a relevé qu'il n'était pas exclu qu'un tel examen doive déboucher également sur une modification de la pratique administrative existante, voire sur des changements normatifs.

#### **E. 5**

En l'espèce, la recourante est locataire depuis le 1er décembre 1993 d'un logement de trois pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_. Cet immeuble a été mis au bénéfice d'une première subvention étatique par arrêté du Conseil d'État du 28 février 1996, valable jusqu'« au plus tôt » le 31 décembre 2014. Par arrêté départemental du 10 décembre 2014 du DALE, B\_\_\_\_\_ a obtenu une prolongation de la subvention à l'exploitation pour ses immeubles C\_\_\_\_\_, pour une durée de cinq ans, soit au minimum jusqu'au 31 décembre 2019.

La prolongation de la subvention étatique décidée par l'arrêté querellé a eu pour conséquence que le loyer maximum autorisé de la recourante est passé de CHF 15'300.- à CHF 13'080.-.

La recourante invoque que la prolongation de la subvention étatique décidée le 10 décembre 2014 lui cause un préjudice de nature économique en comparaison du loyer qui serait le sien, sans la subvention litigieuse.

L'intéressée n'est toutefois pas destinataire de la décision querellée qui, conformément à l'art. 80 al. 3 RGL, a été notifiée à B\_\_\_\_\_.

Par ailleurs, aucune disposition ne prévoit de droit personnel des locataires à contester la prolongation par l'État d'une subvention à un propriétaire d'immeuble.

Ainsi, s'il est exact que la décision de prolongation de la subvention peut avoir des effets sur son loyer, la locataire n'est atteinte que de manière indirecte par l'arrêté départemental du 10 décembre 2014.

- 16/18 - A/1159/2015

Dans ces conditions, conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitées, elle n'a pas qualité pour recourir, ne remplissant pas la condition d'être spécialement ou particulièrement atteinte par la décision attaquée.

#### **E. 6**

Au vu de ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable.

#### **E. 7**

La recourante invoque la nullité de l'arrêté du 10 décembre 2014, le délai de six mois fixé par l'art. 80 RGL n'ayant pas été respecté.

Si la condition de la qualité pour agir n'est pas remplie, le tribunal doit simplement déclarer le recours irrecevable ; il n'a aucune compétence pour constater l'éventuelle nullité de la décision (Thierry TANQUEREL, op. cit. n° 922 in fine).

#### **E. 8**

L'acte de « recours » transmis à la chambre de céans par l'OCLPF était initialement intitulé « réclamation à l'encontre de l'arrêté » du 10 décembre 2014 et adressé à l'OCLPF. La locataire sollicitait une décision formelle de la part de l'intimé, notamment sur la nullité de l'arrêté attaqué et sur la fixation de son loyer.

Compte tenu des considérants qui précèdent, de la jurisprudence récente tant du Tribunal fédéral que de la chambre de céans, il convient de retourner le présent dossier à l'OCLPF afin qu'il traite la réclamation de la locataire.

#### **E. 9**

Un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 al. 1 LPA) et aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la FPLC qui n'y a pas conclu (art. 87 al. 2 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée à B\_\_\_\_\_, dans la mesure où elle est détenue à 99,84 % par la FPLC.

\* \* \* \* \*

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