

# **GE\_GERICHTE ATA/989/2016 vom 22. November 2016**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_989\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_989_2016)

FR: GE\_GERICHTE ATA/989/2016 du 22 novembre 2016

IT: GE\_GERICHTE ATA/989/2016 del 22 novembre 2016

## **Regeste**

Résumé: Confirmation de jurisprudence. Renvoi de la cause à l'office cantonal du logement et de la planification foncière pour nouvelle décision fixant un loyer autorisé compatible avec les exigences du droit fédéral.

## **Erwägungen**

### **E. 9**

mai 1990 (OBLF - RS 221.213.11).

- 7/12 - A/1455/2015 5)

Selon l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 précité, il existe deux périodes possibles pour contrôler la conformité du loyer au droit fédéral.

Si le locataire se voit notifier, en début de bail, le plan de hausse de loyer, alors il doit à ce moment-là, selon le Tribunal fédéral, saisir l'autorité compétente de la question d'un éventuel rendement abusif de la chose louée, étant précisé que le contrôle par les autorités administratives compétentes doit se limiter au respect du plan de hausse et qu'il ne peut pas porter sur le plan des loyers en tant que tel, une fois qu'il a été approuvé (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 précité consid. 3.2.1).

Si un plan des loyers n'existe pas ou n'est pas connu du locataire à l'avance, un contrôle de conformité du loyer au droit fédéral peut intervenir en cours de bail : l'autorité compétente doit alors tenir compte avec discernement des éléments pertinents survenus pendant toute la période d'aide des pouvoirs publics. Une vérification des loyers subventionnés est ainsi admise à titre rétroactif, par rapport aux loyers déjà versés pendant toute la durée de la surveillance, le Tribunal fédéral précisant qu'à la sortie du contrôle de l'État, tant le locataire que le bailleur peuvent encore invoquer la méthode absolue de fixation du loyer pour vérifier la compatibilité de celui-ci avec l'art. 269 CO (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 précité consid. 3.2.2).

Le Tribunal fédéral a également souligné que la simple indication, générale, selon laquelle le loyer serait progressivement augmenté, en proportion de la réduction des participations de la Confédération, du canton et du tiers se substituant à la commune, ne peut pas être assimilée à un plan de hausse des loyers pour toute la période (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 précité consid. 3.2.3). 6)

Dans l'arrêt 1C\_500/2013 précité (consid. 3.1), le Tribunal fédéral a estimé que les différences constatées entre les critères pris en compte par la législation vaudoise et ceux découlant de l'art. 269 CO étaient susceptibles d'entraîner une distorsion, peu souhaitable et au détriment du locataire, entre le montant du loyer fixé selon les critères du droit cantonal et le montant du loyer respectant l'art. 269 CO. À la différence du droit fédéral, le droit

vaudois permettait un rendement des fonds propres excédant de plus de 1 % le taux de référence (+ 0,5 % pour le droit fédéral), un amortissement de 5 % sur le capital emprunté (exclusion de tout amortissement dans le marché libre) et un montant forfaitaire de 1,7 % du décompte final à titre de frais d'entretien et d'administration, d'impôts d'assurance, d'eau, d'électricité, etc. (uniquement les frais effectifs en droit fédéral). Sur la base des éléments factuels du cas d'espèce relatif au système vaudois, le Tribunal fédéral a considéré qu'en matière de locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics, un examen de la conformité du loyer à l'art. 269 CO uniquement à un

- 8/12 - A/1455/2015 moment déterminé du bail ferait l'impasse sur les efforts consentis sur la durée par les pouvoirs publics et le cas échéant par la propriétaire (consid. 3.2).

Comme, dans cette affaire, la locataire ne semblait pas avoir disposé des éléments nécessaires pour lui permettre de faire contrôler pour la durée de l'aide des pouvoirs publics la conformité des loyers prévus avec l'art. 269 CO, qu'un contrôle devait intervenir et qu'il ne pouvait, en l'état du dossier, pas être effectué par le Tribunal fédéral, celui-ci a renvoyé la cause au Tribunal cantonal vaudois pour que lui-même – ou par le biais d'un renvoi à l'autorité de première instance – établisse les faits utiles à la solution du litige et qu'il vérifie ensuite si, compte tenu des efforts consentis par la propriétaire et les pouvoirs publics et des autres circonstances pertinentes, le loyer prévu pendant la période de contrôle viole le droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 précité consid. 3.2.3 et 3.3). 7)

Dans deux arrêts récents (ATA/845/2016 du 11 octobre 2016 et ATA/847/2016 du 11 octobre 2016), la chambre administrative a déjà été amenée à traiter la question soulevée par le présent litige.

a. Après avoir rappelé le contexte légal genevois (art. 1 ss, 27 et 42 al. 1 LGL) dans lequel s'insèrent les directives de l'OCLPF, notamment la directive PA/SI/004.03 entrée en vigueur le 3 avril 2007, visant à fixer les taux de rendement initiaux sur fonds propres maximums autorisés pour les immeubles sous contrôle étatique, la chambre de céans constate, dans les deux affaires susmentionnées et en application de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C\_500/2013 précité, que la hausse de loyer contestée conduit à autoriser un loyer abusif. Vu la non-conformité de la hausse litigieuse au droit fédéral et l'importante liberté d'appréciation de l'autorité intimée dans ce domaine, en particulier s'agissant des aspects techniques et financiers susceptibles d'intervenir lors de la détermination de l'état locatif autorisé d'immeubles subventionnés, la chambre administrative a renvoyé les deux causes à l'OCLPF pour nouvelle décision fixant le loyer autorisé, en l'invitant préalablement à déterminer, après éventuel complément d'instruction, les faits ou critères pertinents pour la fixation du loyer, notamment ceux en rapport avec les efforts consentis par la propriétaire et les pouvoirs publics, qui sont compatibles avec les exigences du droit fédéral (ATA/845/2016 précité consid. 9, 16 et 17 ; ATA/847/2016 précité consid. 9, 16 et 17).

b. Dans ces deux arrêts, la chambre administrative distingue la notion de « rendement global » de celle de « rendement locatif » des fonds propres investis par le bailleur dans la chose louée (ATA/845/2016 précité consid. 13 ; ATA/847/2016 précité consid. 13). En effet, le contrôle du loyer prévu par le droit fédéral à l'art. 269 CO porte uniquement sur le rendement locatif, à savoir celui que le bailleur tire des loyers perçus des locataires par rapport aux fonds propres qu'il a investis dans leur logement. Quant au rendement global invoqué par l'autorité intimée, notamment afin d'encourager la construction de logements à

loyers modérés et de compenser les obligations et les restrictions découlant de la

- 9/12 - A/1455/2015 législation cantonale en matière de construction de logements sociaux par rapport à la situation des bailleurs investissant dans la construction de logements à loyers libres, il ne se recoupe pas entièrement avec le rendement locatif. Contrairement à ce dernier, le rendement global se détermine non seulement sur la base des loyers perçus des locataires – comme c’est le cas du rendement locatif –, mais également sur la base de la subvention allouée par les pouvoirs publics au propriétaire bailleur pour la construction de logements sociaux (ATA/845/2016 précité consid. 12 ; ATA/847/2016 précité consid. 12).

La distinction entre « rendement locatif » et « rendement global » est importante pour le locataire d’un logement subventionné, même si elle s’estompe vers la fin de la période de contrôle. En effet, la pratique actuelle découlant des directives de l’OCLPF (notamment la directive PA/SI/004.03 susmentionnée) consiste à fixer, lors de l’établissement de l’état locatif initial autorisé, un taux constant de rendement « global », qui est supérieur au taux hypothécaire de référence, et à le maintenir, pendant toute la période de contrôle, en répercutant les diminutions des subventions, de manière quasi automatique et indépendamment des variations du taux hypothécaire de référence, sur les loyers (ATA/845/2016 précité consid. 4d, 12, 13 et 15 ; ATA/847/2016 précité consid. 4d, 12, 13 et 15). Le mécanisme prévu par l’OCLPF vise à 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*, RDAF 1981 209-219, p. 213). Selon la chambre de céans, un tel système n’a de sens que lorsque le taux hypothécaire de référence varie peu ou augmente de peu, mais non s’il baisse de 5 % à 1,75 % en moins de vingt ans. Dans cette dernière hypothèse, le droit de chaque locataire de payer un loyer non abusif fondé sur le droit fédéral, doit être distingué de la stabilité que la LGL entend apporter aux bailleurs en leur procurant un rendement fixe sur toute la période de contrôle (ATA/845/2016 précité consid. 15 ; ATA/847/2016 précité consid. 15).

L’application conjointe des mécanismes de la LGL et de la limite fixée par l’art. 269 CO implique donc que les loyers restent en dessous du seuil considéré comme abusif au sens de cette disposition pendant toute la période de contrôle, et cela même si les loyers sont en définitive fixés par des critères propres à la LGL. Le maintien d’un taux de rendement supérieur au taux de rendement de référence admissible selon l’art. 269 CO – même s’il vise à inciter la construction de logements sociaux – ne saurait ainsi se faire par simple report des charges assumées par les pouvoirs publics, telle que la subvention versée au propriétaire bailleur, sur le loyer payé par les locataires. L’administration n’a pas l’obligation d’adapter l’état locatif autorisé mais dispose d’un large pouvoir d’appréciation dans l’usage de cette prérogative, étant précisé que l’arrêté initial du Conseil d’État ne vaut pas garantie d’un rendement net des fonds propres au

- 10/12 - A/1455/2015 taux retenu mais qu’il s’agit d’un taux maximum (ATA/845/2016 précité consid. 13 et 15 ; ATA/847/2016 précité consid. 13 et 15). 8)

En l’espèce, d’après le tableau intitulé « Calcul du rendement sur fonds propres de l’appartement des recourants » (pièce 10 de l’autorité intimée), le rendement net sur fonds propres lié au loyer des époux A\_\_\_\_\_ est de 4,41 % en 2014, alors que le taux hypothécaire de référence prévu à l’art. 12a OBLF, et tel qu’il découle du tableau fourni par l’autorité intimée à la page 4 de sa pièce 9, est alors de 2 %. Le rendement accordé par l’OCLPF à l’appelée en cause est ainsi, et ce avant même la hausse litigieuse de loyer,

incontestablement plus élevé que celui découlant de l'application de l'art. 269 CO (à savoir le taux hypothécaire de référence + 0,5 %), soit en 2014 un rendement net de 2,5 %. En acceptant à nouveau l'augmentation de loyer dès le 1er janvier 2015, sollicitée par l'appelée en cause, l'OCLPF autorise à tout le moins en tant qu'elle concerne la part correspondant à la diminution de la subvention, un loyer excessif incompatible avec les exigences posées par le droit fédéral. La hausse litigieuse doit donc être annulée.

Par conséquent, le recours sera partiellement admis. Conformément à la jurisprudence susmentionnée de la chambre de céans, la cause sera renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision fixant le loyer autorisé dès le 1er janvier 2015. L'office intimé 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.

9)

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, conjointement et solidairement, allouée, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

- 11/12 - A/1455/2015

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