

GE_GERICHTE A/1159/2015 vom 22. November 2016

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1159_2015

FR: GE_GERICHTE A/1159/2015 du 22 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE A/1159/2015 del 22 novembre 2016

Regeste

LOGEMENT ; AIDE FINANCIÈRE ; BÉNÉFICIAIRE DE PRESTATIONS ; INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION ; QUALITÉ POUR RECOURIR | 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. | LPA.60; LGL.1.a11; LGL.23; RGL.80; LGL.42.a13; LGL.42.a16; LGL.44.a11; CO.269; RGL.80.a13; RGL.80

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1^{er} décembre 1993, Madame A_____ est locataire d'un logement de trois pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis C_____ (ci-après : l'immeuble).! [endif]>! [if>

E. 2

Par arrêté du 28 février 1996, le Conseil d'État a mis les immeubles sis C_____ au régime HLM au sens de l'art. 16 al. 1 let. b de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).! [endif]>! [if> Selon l'arrêté, B_____, propriétaire des immeubles précités, s'était vue allouer une subvention annuelle dégressive d'une durée de vingt ans, dès le 1^{er} février 1994, ainsi qu'une exemption fiscale dégressive d'une durée de vingt ans en lien avec les éléments de taxation afférents aux immeubles, dès le 1^{er} janvier 1995. L'échéance du contrôle étatique était fixée au 31 décembre 2014, au plus tôt.

E. 3

Entre novembre 2001 et décembre 2011, la « Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif », fondation de droit public instaurée par l'art. 10 LGL (ci-après : la Fondation ou FPLC), est devenue propriétaire du 95,6 % du capital de B_____.! [endif]>! [if>

E. 4

Par décision du 19 décembre 2013, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a autorisé une augmentation de l'état locatif maximum autorisé dès le 1^{er} février 2014. Il a été porté à CHF 2'877'144.-.![endif]>![if> Le loyer annuel maximum autorisé de Mme A_____ a ainsi été augmenté de CHF 14'760.- à CHF 15'300.-.

E. 5

Début juillet et début septembre 2014, l'Association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a informé, par deux tractages, les locataires notamment de l'immeuble, qu'ils pouvaient solliciter une baisse de loyer au moment de la sortie de celui-ci du contrôle de l'État.![endif]>![if>

E. 6

En septembre 2014, à une date non précisée dans le dossier, Mme A_____ a requis de son propriétaire une diminution de loyer. ![endif]>![if>

E. 7

Le 29 septembre 2014, B_____, par l'intermédiaire de sa régie, a sollicité du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : DALE) la prolongation, pour une durée de cinq ans, des prestations étatiques notamment pour l'immeuble.![endif]>![if>

E. 8

Le 18 novembre 2014, n'ayant pas obtenu de réponse de la régie, Mme A_____ a déposé une requête en baisse de loyer devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : CCBL).![endif]>![if> Il y avait des raisons d'admettre que la chose louée procurait au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220). Elle sollicitait une baisse de loyer de 40% dès la prochaine échéance trimestrielle du bail de son appartement.

E. 9

Le 25 novembre 2014, l'OCLPF a établi les nouvelles conditions d'exploitation, notamment pour l'immeuble.![endif]>![if>

E. 10

Le 5 décembre 2014, la régie de B_____ a établi un état locatif nominatif, dont le montant total s'élevait à CHF 2'470'740.-. ![endif]>![if> Le loyer maximum autorisé de Mme A_____ était réduit de CHF 15'300.- à CHF 13'080.-.

E. 11

Le 9 décembre 2014, la FPLC a confirmé à l'OCLPF qu'elle souhaitait que les immeubles sis C_____, propriété de B_____ dont la FPLC détenait plus de 99 % du capital-actions, soient mis sous régime des logements d'utilité publique (ci-après : LUP), dans les plus brefs délais. ![endif]>![if> Toutefois et compte tenu du fait que deux actionnaires minoritaires de B_____ s'y opposaient, elle souhaitait que les prestations de la LGL soient prolongées pour préserver les buts poursuivis par la FPLC.

E. 12

À la fin de l'année 2014, la FPLC détenait une participation du capital-actions de B_____ à hauteur de 99,84 %.![endif]>![if>

E. 13

Par arrêté départemental du 10 décembre 2014, le DALE a accordé à B_____ une prolongation de la subvention à l'exploitation pour ses immeubles sis C_____ pour une durée de cinq ans, soit au minimum jusqu'au 31 décembre 2019.![endif]>![if> Une prolongation de contrôle LGL des immeubles permettrait à terme leur mise au bénéfice de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP - I 4 06), conformément à la volonté de la FPLC qui avait été dotée par l'État de Genève à cet effet. Aucune voie de recours n'était mentionnée dans l'arrêté départemental précité.

E. 14

Par courrier recommandé du 19 décembre 2014, par l'intermédiaire de sa régie, B_____ a notifié aux différents locataires de ses immeubles les nouvelles conditions de leur contrat de bail, valable dès le 1^{er} février 2015. ![endif]>![if> L'arrêté départemental du 10 décembre 2014 du DALE était annexé audit courrier.

E. 15

Le 19 janvier 2015, Mme A_____, sous la plume de l'ASLOCA, a élevé « réclamation » auprès du DALE contre l'arrêté départemental précité, concluant à sa nullité, subsidiairement à son annulation, et en tous les cas à ce qu'il soit considéré que l'ensemble des immeubles dont il était question était passé en régime libre et n'était plus soumis pour l'heure au contrôle de l'État.![endif]>![if> La demande de prolongation des prestations de l'État avait été déposée tardivement, puisque l'art. 80 al. 1 du règlement d'exécution de la LGL du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01) prévoyait qu'elle devait être introduite au moins six mois avant l'échéance desdites prestations. De plus, elle s'apparentait à une fraude à la loi, dans la mesure où la motivation de B_____ était manifestement fantaisiste et que son unique objectif était d'empêcher les locataires d'obtenir des réductions de loyer, qui, au vu des pièces figurant au dossier, pourraient dépasser les 40 %. Par ailleurs, par cette demande de prolongation, B_____ détournait le mécanisme du prolongement du contrôle de l'État, en ce sens qu'il appartenait à l'actionnaire majoritaire de prendre les mesures nécessaires pour obtenir l'adhésion de l'actionnaire minoritaire et de déposer dans les délais une demande de passage en régime LUP. Ne l'ayant pas fait, et n'ayant pas non plus déposé la demande de prolongation du contrôle de l'État dans les délais légaux, il était logique que les conditions du prolongement du contrôle de l'État ne fussent pas réalisées. L'ASLOCA invitait le DALE à rendre une décision formelle en ce sens, avec indication des voies de recours. Cette décision n'empêcherait pas B_____, à l'avenir, de demander, lorsque ses actionnaires se seraient mis d'accord, que les appartements dont il était question passent du régime libre au régime LUP, et ce sous réserve de l'acceptation des locataires en place.

E. 16

Le 9 avril 2015, à l'instar de toutes les « réclamations » faites sous la plume de l'ASLOCA pour d'autres locataires de l'immeuble, l'écriture de Mme A_____ du 19 janvier 2015 a été transmise, par le DALE, à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) pour raison de compétence.![endif]>![if>

E. 17

Il ressort d'échanges de correspondances que, d'entente entre les parties et la chambre de céans, le dossier de Mme A_____ a été choisi comme dossier « pilote ». ![endif]>![if> Plusieurs décisions d'irrecevabilité ont été prononcées dans les dossiers où les locataires

n'ont pas acquitté dans les délais l'avance de frais sollicitée par la chambre administrative. Quelques procédures sont suspendues dans l'attente de l'issue de la présente procédure.

E. 18

Le 15 mai 2015, l'OCLPF a conclu, principalement, à l'irrecevabilité du recours de Mme A_____, subsidiairement à son rejet, sous suite de frais. La chambre administrative était compétente pour traiter de la contestation d'une décision de mise au bénéfice des prestations étatiques. Mme A_____ n'avait pas la qualité pour recourir, dans la mesure où elle ne disposait pas d'un intérêt direct et concret. Elle n'était pas la destinataire de l'arrêté départemental du 10 décembre 2014. De plus, elle n'était ni la bénéficiaire directe de la prestation étatique octroyée, ni l'administrée devant répondre de l'inobservation des conditions posées par le Conseil d'État aux fins de maintien de sa mesure d'encouragement. L'hypothétique réduction de loyer de l'ordre de 40 % était une conjecture manifestement étrangère à l'analyse du service compétent, respectivement un intérêt indirect à voir la décision querellée annulée. Mme A_____ conservait par ailleurs la possibilité de requérir de l'OCLPF une diminution supérieure à 12,54 % de l'état locatif de l'immeuble qu'elle occupait, ce au moyen d'une demande s'inscrivant dans le cadre de l'art. 42 LGL. À cet égard, elle pourrait se prévaloir des principes matériels posés par la jurisprudence fédérale récente et s'assurer de l'absence de la part de B_____ d'un rendement excessif de ses fonds propres investis dans l'immeuble considéré. Dans la mesure où la chambre administrative ne pouvait pas revoir l'opportunité de la décision litigieuse et où Mme A_____ s'opposait au choix fait par le Conseil d'État de maintenir son logement dans le parc des LUP, son recours devait être également déclaré irrecevable pour ce motif. L'achat par la FPLC de la majorité des actions de B_____ au moyen d'une dotation s'inscrivait dans le cadre de l'action gouvernementale en matière de logement. Il n'était dès lors nullement arbitraire de la part du Conseil d'État de maintenir l'immeuble occupé par Mme A_____ dans le parc des LUP, sous l'égide de la LGL. Il s'agissait en outre d'une mesure de politique publique échappant au contrôle de la chambre administrative, relevant exclusivement du pouvoir discrétionnaire du Conseil d'État. Le délai prévu par l'art. 80 al. 1 RGL était de nature réglementaire et non pas légale. La LGL ne prévoyait aucune échéance particulière à observer. La requête de la FPLC correspondait à la mise en œuvre de l'action gouvernementale, l'initiative de la prolongation de la subvention à l'exploitation revenant en définitive à l'État. Par ailleurs, rien n'était prévu en cas d'inobservation du délai considéré. Enfin, il était étonnant qu'un locataire puisse se prévaloir d'un tel délai qui visait uniquement les rapports entre le propriétaire et l'État. En conséquence, le délai prévu à l'art. 80 al. 1 RGL était un simple délai d'ordre, aucune perte de droit à la subvention n'y étant liée. S'agissant de la prétendue fraude à la LUP et compte tenu de l'objectif du Conseil d'État de tendre vers un parc de LUP correspondant à 20 % du parc locatif genevois, il n'était pas arbitraire de sa part de maintenir les appartements en main directe ou indirecte des fondations de droit public sous le régime prévu par la LGL, ce d'autant moins que leur vocation était l'administration d'immeubles soumis à la LGL et/ou la LUP. Il était ainsi parfaitement inconcevable de soutenir que l'option prise par le Conseil d'État viserait à priver Mme A_____ d'une baisse de loyer. Une telle intention était étrangère à la politique active du gouvernement en matière de logement. En outre, l'attention de Mme A_____ avait été attirée sur le fait qu'une réserve avait été opérée depuis 2010 par l'OCLPF quant à un éventuel transfert de l'immeuble considéré dans le parc LUP et du caractère provisoire de la date de fin du contrôle fixée au 1^{er} janvier 2015. Or, les avis de situation que Mme A_____ avait reçus chaque année n'avaient suscité aucune réaction de sa part, de sorte qu'il était malvenu de

reprocher à l'État une fraude à la loi.

E. 19

Le 24 juillet 2015, Mme A_____ a répliqué, persistant dans ses précédentes conclusions. Elle disposait d'un intérêt actuel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt litigieux, qui lui causait un préjudice économique puisqu'elle ne pouvait pas obtenir la baisse de loyer qui lui aurait été accordée incontestablement suite au passage en loyer libre. Par ailleurs, une demande de diminution supérieure à 12,54 % de l'état locatif de l'immeuble qu'elle occupait, ce au moyen d'une demande s'inscrivant dans le cadre de l'art. 42 LGL, allait à l'encontre de la pratique actuelle de l'OCLPF, qui n'accordait aucune baisse de loyer en cas de contrôle prolongé de l'État. En outre, l'intérêt à agir n'était pas hypothétique, mais bien concret et actuel, le dépôt (tardif) de la demande de prolongation des prestations de l'État, immédiatement après le tractage, en était l'illustration. Enfin, le régime de la LGL était particulièrement contraignant, en ce sens qu'il lui faisait courir le risque d'une surtaxe, voire une résiliation de son contrat de bail en cas de sous-occupation de son logement ou d'augmentation de ses revenus, et la privait de la possibilité de sous-louer son logement. L'arrêt litigieux l'atteignait dès lors de manière personnelle et concrète. L'analyse de l'OCLPF à propos de l'art. 80 al. 1 RGL n'était pas conforme à la teneur claire de l'article en cause, lequel ne laissait nullement entendre que le délai de six mois pouvait être outrepassé. Par ailleurs et en application de la jurisprudence de la chambre administrative en matière de plan localisé de quartier, en cas de dépassement d'un délai d'ordre, les recourants ne pouvaient remettre en question la validité de l'approbation donnée à moins « qu'ils soient touchés directement par le non-respect de ce délai ». En l'occurrence, la demande de prolongation de prestations de l'État avait été introduite moins de quatre mois avant la sortie du contrôle de l'État et seulement quelques jours après les tractages effectués par l'ASLOCA. Le délai prévu par l'art. 81 al. 1 RGL permettait en outre aux locataires de disposer d'assez de temps pour se déterminer sur leur souhait de demeurer dans leur logement en cas de prolongation du contrôle de l'État, et dans le cas contraire, d'en trouver un nouveau. Il ne faisait dès lors aucun doute que le délai de l'art. 80 al. 1 RGL était un délai impératif dont le non-respect compromettait la sécurité du droit et la bonne foi en privant les locataires de leur droit à connaître leur situation et de se déterminer sur celle-ci en toute connaissance de cause et dans un délai convenable. Si par impossible, la chambre administrative devait considérer ce délai comme étant un délai d'ordre, elle ne pourrait pas accepter son dépassement au vu des conséquences dommageables directement occasionnées sur la procédure pendante par-devant la CCBL qu'elle avait saisie pour demander une baisse de loyer en prévision de la sortie du contrôle de l'État. La motivation B_____ pour demander la prolongation des prestations de l'État était un prétexte pour empêcher les locataires d'obtenir des réductions de loyer qui s'imposaient au vu du rendement excessif. Le mécanisme du prolongement du contrôle de l'État ne saurait être détourné, en ce sens qu'il appartenait à l'actionnaire majoritaire de prendre les mesures nécessaires pour obtenir l'adhésion de l'actionnaire minoritaire et déposer dans les délais une demande de passage en régime LUP. Ne l'ayant pas fait, il était logique que les conditions du prolongement du contrôle de l'État soient contestées. Dans un rapport du 14 décembre 2012, la Cour des comptes avait relevé des risques de fraude motivés par la poursuite d'un but lucratif, qui s'étaient concrétisés par la demande de prolongation des prestations de l'État, au détriment des locataires de l'immeuble. L'absence de contestation suite aux différents avis de situation reçus s'expliquait par le fait qu'elle ne s'opposait pas, à l'époque, au principe même d'un transfert de son immeuble dans le parc LUP. C'était bien le processus ayant conduit à la

prolongation litigieuse qui constituait une fraude à la loi et non pas le principe même d'un transfert d'immeubles dans le parc LUP. Enfin, les violations de droit relevées ne sauraient être justifiées par la politique du Conseil d'État visant à l'augmentation du parc de LUP. Elle joignait un certain nombre de pièces, dont sa requête en baisse de loyer déposée le 18 novembre 2014 par-devant la CCBL.

E. 20

Le 24 août 2015, l'OCLPF a dupliqué, persistant dans ses précédentes explications et conclusions. Mme A_____ avait la faculté de se prévaloir du fait que les rendements des immeubles soumis au contrôle étatique ne devaient pas être excessifs dans le cadre d'une requête de révision de l'état locatif selon l'art. 42 al. 6 LGL, et non pas attendre la sortie du contrôle étatique pour obtenir une hypothétique baisse de loyer. Son dossier ne faisait état ni d'une décision de surtaxe ou de résiliation de bail, ni d'une intention concrète de sous-louer les lieux, et encore moins d'une situation de sous-occupation. La prolongation du contrôle étatique de l'immeuble de Mme A_____ avait bel et bien induit une baisse de l'état locatif. S'agissant de l'art. 80 al. 1 RGL, rien n'était prévu à propos d'une échéance quelconque aux fins d'une éventuelle communication aux locataires d'une requête de prolongation des prestations étatiques ou de la prise d'une décision par l'autorité compétente. Enfin, dans son rapport du 14 décembre 2014, la Cour des comptes s'était limitée à examiner les conditions d'achat de la part minoritaire du capital-actions de B_____ par la FPLC sous l'angle restreint du bon emploi des deniers publics. Elle n'avait pas remis en question la réalisation des buts sociaux de la FPLC par la prise de contrôle de B_____ en vue de compléter, respectivement de maintenir, le parc de logements sociaux du canton de Genève. Eu égard à la mission de la FPLC de développer le parc des LUP du canton de Genève, ainsi qu'à la dotation d'un montant de CHF 21'000'000.- issu du fonds propre affecté pour la construction de LUP, la décision de maintenir l'immeuble considéré dans le giron des logements sociaux s'avérait être parfaitement conforme aux objectifs de la LUP et de la LGL, ce d'autant plus que la LGL avait institué la FPLC, ainsi que le fonds propre précité. Il serait d'ailleurs légitime de considérer que la prolongation du régime LGL était intervenue lors de l'octroi de la dotation considérée, soit d'une prestation étatique tirée de la LGL.

E. 21

Par courrier du 16 novembre 2015, le juge délégué a interpellé les parties sur la question d'un éventuel appel en cause de la Fondation pour la promotion du logement bon marché de l'habitat coopératif (ci-après : FPLC) et B_____.

E. 22

Les parties n'y étant pas opposées, les deux précitées ont été appelées en cause par décision du 14 décembre 2015.

E. 23

Par observations du 26 février 2016, B_____ a conclu à l'irrecevabilité du recours. Subsidiairement, il devait être rejeté et l'arrêté du DALE du 10 décembre 2014 confirmé. En tous les cas, une indemnité de procédure devait lui être allouée. B_____ était propriétaire des immeubles sis C_____, ayant été construits au bénéfice du régime HLM prévu par la LGL. En mars 2007, la FPLC s'était portée acquéreuse d'une partie du capital-actions de B_____, le conseiller d'État alors en charge du logement ayant suscité cette acquisition dans le but de réaliser des logements LUP. Le 6 novembre 2013, le Conseil

d'administration de B_____ (ci-après : CA) avait pris la décision de modifier son but statutaire pour lui ajouter la constitution d'un parc de LUP et la conclusion d'accords avec l'État de Genève où des fondations de droit public pour la création de logements pérennes sous le régime LUP. Les actionnaires minoritaires avaient contesté cette modification en introduisant une action en annulation auprès du Tribunal de première instance (ci-après : TPI), procédure actuellement suspendue devant ladite autorité judiciaire. La FPLC avait poursuivi les discussions avec les actionnaires minoritaires, parvenant à détenir une participation au capital social de B_____ de 99,84 %. Compte tenu de son intention de soumettre l'immeuble au régime LUP, étant rappelé que c'était le but même de l'acquisition de son capital-actions par la FPLC, B_____ avait invité son mandataire, la régie D_____, à solliciter la prolongation des prestations étatiques pour les immeubles précités. Le CA de B_____ considérait que la prolongation des prestations LGL était nécessaire, dès lors que, si les immeubles entraient dans le régime dit « libre », cela rendrait difficile à l'excès de les soumettre au régime LUP ultérieurement. En effet, plus aucun contrôle ne serait exercé sur le taux d'occupation des appartements, le barème d'entrée, le taux d'effort et surtout sur le niveau des loyers, ce qui pouvait entraîner au gré des changements de locataires une disparité dans l'état locatif incompatible avec le régime LUP. Le recours était irrecevable. Mme A_____ n'était pas partie à la procédure de prolongation des mesures d'encouragement prévues par la LGL. Elle pouvait contester le montant du loyer par le biais d'une procédure en contestation de son loyer, non en agissant à l'encontre d'une décision qui ne la touchait pas directement et qui concernait le propriétaire de l'immeuble. Les décisions prises en vertu des dispositions de la LGL étaient édictées dans un but reconnu d'intérêt public. C'était l'état locatif global qui avait été réduit par la décision querellée qui bénéficiait ainsi à l'ensemble des locataires. Le délai prévu à l'art. 80 al. 1 du RGL était un délai d'ordre. Le fait que l'État ait pris sa décision nonobstant le non-respect du délai de six mois était sans incidence pour la locataire. La requête du propriétaire à l'État n'avait pas à être communiquée aux locataires, lesquels n'étaient avisés que lorsque la décision était prise. En d'autres termes, même si la requête avait été déposée plus rapidement, Mme A_____ n'en aurait pas eu connaissance avant la notification de la décision. L'objectif poursuivi par B_____ existait depuis l'acquisition par la FPLC du capital-actions. Il s'était concrétisé lorsqu'il était apparu que la FPLC était proche d'atteindre le but qu'elle s'était fixée de maîtriser la totalité dudit capital. Si elle avait pu acquérir les dernières actions en 2014, elle aurait transféré l'immeuble dans le parc LUP immédiatement. C'était parce qu'elle devait encore obtenir les dernières actions, respectivement obtenir la possibilité de procéder à un tel transfert dans le cadre de ses rapports avec l'actionnaire minoritaire, amiable ou judiciaire, qu'elle avait choisi de requérir la prolongation du contrôle de l'État. Mme A_____ savait depuis cinq ans que l'immeuble dans lequel elle résidait était destiné à entrer dans le parc LUP. Prétendre aujourd'hui que c'était en raison du tractage de l'ASLOCA que B_____ avait requis cette prolongation et que l'État avait rendu la décision querellée constituait un argument dénué de tout sens.

E. 24

Par observations du 26 février 2016, la FPLC a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. C'était sur demande de la FPLC que le CA de B_____, en novembre 2013, avait ajouté aux buts statutaires de la société la constitution d'un parc de LUP notamment. Il était évident que, si elle avait pu acquérir la totalité du capital-actions avant l'expiration du contrôle, les immeubles auraient été soumis au régime LUP immédiatement, ce dont les locataires avaient été systématiquement informés. C'était

en raison de la procédure d'opposition du dernier actionnaire minoritaire que la FPLC n'avait pas été en mesure de réaliser immédiatement son objectif et avait jugé utile d'obtenir ladite prolongation. Il n'était pas raisonnable de laisser passer les immeubles en régime LUP. Lorsqu'elle acquérait des immeubles non contrôlés, le passage au régime LUP ne pouvait se faire que sur de très longues années, puisque ce n'était qu'à l'occasion de changements de locataires que les baux LGL pouvaient être conclus. Il était en effet impossible d'imposer aux locataires, soumis au droit privé, une modification de leur bail. De surcroît, si les immeubles restaient pendant quelques années dans le régime libre, cela occasionnait au gré des changements de locataires, une disparité possible dans l'état locatif, ce qui était incompatible avec le régime LUP. À l'instar du département, elle considérait que la locataire n'avait pas qualité pour recourir, n'étant pas liée par l'arrêté départemental. L'arrêté critiqué par Mme A_____ avait eu pour effet de réduire l'état locatif global des immeubles de 12,54 %.

E. 25

Par réplique du 6 avril 2016, l'ASLOCA a relevé que B _____ n'indiquait pas pour quelle raison la procédure intentée par certains actionnaires minoritaires, pendante devant le TPI, serait suspendue. Elle en sollicitait l'apport. L'argument de B _____, selon lequel Mme A_____ savait depuis cinq ans que l'immeuble dans lequel elle résidait était destiné au parc LUP, n'était pas pertinent. Lorsqu'un immeuble existant était intégré dans le parc LUP, le locataire avait le choix de se voir soumis au système LUP ou de conserver son bail antérieur. Dès lors, même si Mme A_____ savait que son immeuble allait intégrer le système LUP, elle savait aussi qu'elle pouvait choisir de ne pas être soumise à ce système et passer en loyer libre à la fin du régime HLM.

E. 26

Par courrier du 13 avril 2016, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 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). 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 1^{er} janvier 2007, applicable aux juridictions 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 1^{er} 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 3 septembre 2013 ; François BELLANGER, La qualité de partie à la procédure administrative, in : Thierry TANQUEREL/François BELLANGER, Les tiers dans la procédure administrative, 2004, 33-56, p. 43 ss). Il incombe au recourant d'alléguer les faits propres à fonder sa qualité pour recourir (ATF 133 II 249 consid. 1.1 ; 120 Ia 227 consid. 1 ; 115 Ib 505 consid. 2). d. La personne doit ainsi se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération, ou encore doit être touchée avec une intensité supérieure aux autres personnes, ce qui s'examine en rapport avec les circonstances concrètes de l'espèce (ATF 133 II 468 consid. 1 ; ATF 133 V 188 consid. 4.3.1 ; ATF 124 II 499 consid. 3b ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4). Tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte ou médiate (ATF 130 V 202 consid. 3 ; 133 V 188 consid. 4.3.1 ; ATA/229/2016 du 15 mars 2016 consid. 4 ; ATA/931/2014 du 25.11.2014 consid. 3d ; François BELLANGER, La qualité pour recourir in Le contentieux administratif ; Schulthess, 2013, p. 118 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, Schulthess, 2011, n° 1363). D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers désire recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire (ATF 133 V 239 consid. 6.3). Les tiers ne sont en effet pas touchés par une décision de la même manière que son destinataire formel et matériel, dans la mesure où elle ne leur octroie pas directement des droits ni ne leur impose des obligations (François BELLANGER, op. cit., p. 43 ss). Un locataire ne peut ainsi pas recourir contre une autorisation de vente de son appartement selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41 ; ATF 131 II 649 , 651 ss). 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). 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 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. 5. En l'espèce, la recourante est locataire depuis le 1^{er} 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'arrêt 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. 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. 6. Au vu de ce qui précède, le recours sera déclaré irrecevable. 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). 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. 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.