

GE_GERICHTE A/121/2011 vom 24. Mai 2011

GE Cour de justice, 2011-05-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_121_2011

FR: GE_GERICHTE A/121/2011 du 24 mai 2011

IT: GE_GERICHTE A/121/2011 del 24 maggio 2011

Regeste

; LOGEMENT ; IMMEUBLE D'HABITATION ; LOYER CONTRÔLÉ ;
SURVEILLANCE ÉTATIQUE | Principes applicables à la détermination de l'état locatif
d'un immeuble subventionné. | LGL.27 ; LGL.28 ; LGL.42 ; RGL.5

Erwägungen

E. 1

Monsieur M_____ est propriétaire des immeubles sis à l'adresse chemin Y_____ sur les parcelles n os _____ et _____, feuille _____, de la commune de C_____ (immeubles de catégorie HLM).

E. 2

Par arrêté du 13 décembre 2000, le Conseil d'Etat a accordé à M. M_____ une exonération fiscale dégressive, s'étendant sur vingt ans à compter du 1 er janvier 1996, relative aux immeubles susvisés.

E. 3

Le 28 août 2002, il a statué sur les aspects financiers liés au subventionnement de ces immeubles. L'état locatif des vingt huit logements (cent vingt quatre pièces) et des quarante huit places de parking intérieures était fixé à CHF 572'304.-, soit CHF 3'900.-/an la pièce (logements) et CHF 1'848.-/an par place de parc. Les charges annuelles d'entretien était budgétées à CHF 136'861.-. La différence entre ce budget et le coût effectif de ces charges venait alimenter une réserve pour l'exécution des travaux d'entretien et la réserve. Une réserve pour la variation des taux d'intérêts hypothécaires (ci-après : réserve sur taux) était constituée pour un budget de CHF 65'152.-/an. L'Etat de Genève se portait caution simple vis-à-vis du créancier hypothécaire en deuxième rang pour une partie du prix de revient de l'immeuble, arrêté à CHF 10'945'000.-. Une subvention annuelle dégressive d'une durée de vingt ans était allouée. Son montant serait déterminé, au fil des années, conformément à l'art. 51 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01). La subvention pourrait être réduite, voire supprimée, dans les cas prévus à l'art. 55 RGL. Les immeubles sortiraient du contrôle le 31 décembre 2015.

E. 4

Le 26 octobre 2005, l'office du logement (ci-après : l'office) a modifié les conditions financières d'exploitation après avoir procédé à un examen de la situation des immeubles, en précisant que l'état locatif maximum autorisé, fixé dans l'arrêté du Conseil d'Etat du 28 août 2002 (ci-après : arrêté 2002), demeurerait inchangé. Le budget de la réserve sur taux était augmenté proportionnellement à la baisse des taux hypothécaires enregistrés entre

novembre 2002 et août 2005. La subvention était réduite dans la mesure prévue par l'arrêté 2002.

E. 5

Suite à cette décision, des modifications dans les conditions d'exploitation des immeubles sont survenues (baisse des intérêts hypothécaires notamment), sans que l'office n'en ait été informé.

E. 6

Le 16 juillet 2010, après avoir procédé à un examen d'office de la situation des immeubles et pris connaissance de ces modifications, l'office a fait part à M. M_____ de son intention de diminuer l'état locatif maximum autorisé à CHF 492'660.- (soit une réduction de l'état locatif initial de CHF 79'644.-).

E. 7

La régie Zimmermann s'est opposée à cette diminution par courrier du 9 août 2010. Entre le 1^{er} juillet 2000 et le 30 juin 2010, elle avait facturé à M. M_____ des honoraires de gérance et de travaux de 3,5 %, respectivement 2 %, en lieu et place des 5,7 % et 5 % qu'elle aurait dû facturer. M. M_____ avait donné son accord pour que cette différence soit facturée rétroactivement. Le nouveau budget d'exploitation devait prendre en compte cette correction. L'office n'avait pas tenu compte de la charge fiscale 2002 dans le calcul de la réserve d'entretien. La location des parkings s'était soldée par une perte locative de CHF 246'537,50 entre le 1^{er} juillet 2000 et le 30 juin 2010. La retenue forfaitaire de la charge fiscale effectuée par l'office diminuait le rendement sur fonds propre par rapport à celui fixé dans l'arrêté du Conseil d'Etat. La prise en compte des charges exposées ci-dessus, associée à une suppression anticipée de la subvention permettrait de maintenir l'état locatif à CHF 572'384.-.

E. 8

Par décision du 20 septembre 2010, l'office a diminué l'état locatif maximum autorisé à CHF 532'860.- dès le 1^{er} novembre 2010 et déclaré cette décision exécutoire nonobstant réclamation. Le budget annuel des charges d'exploitation était fixé à CHF 260'456.- dès le 1^{er} janvier 2010 (1^{er} palier), et à CHF 154'000.- dès le 1^{er} novembre 2010. Le loyer annuel était abaissé à CHF 3'717.- la pièce/an et à CHF 1'500.- la place de parc/an. La réserve sur taux était supprimée à compter du 1^{er} janvier 2010. Son solde de CHF 820'754.- était transféré à la réserve pour entretien à compter de cette date.

L'amortissement du prêt hypothécaire en 2^{ème} rang ayant été plus élevé qu'initialement prévu dans le plan financier de l'arrêté 2002, le calcul des subventions versées conduisait à un trop-payé au 31 mars 2010 de CHF 51'799,70. Afin de pouvoir récupérer ce montant, aucune subvention ne serait versée d'ici la fin du contrôle.

E. 9

Le 15 octobre 2010, M. M_____ a élevé réclamation auprès de l'office contre cette décision. Le budget de charges ne tenait pas compte du supplément d'impôts à la charge du propriétaire résultant de la dégressivité de l'exonération fiscale, attendue dès le 1^{er} janvier 2011, ainsi que des taux maximum admis récemment pour les honoraires de gérance et pour ceux sur travaux. La réserve d'entretien n'était plus alimentée, alors que l'âge des immeubles laissait présager des travaux importants avant la fin du contrôle. La réduction par paliers du budget des charges d'entretien n'était pas motivée à satisfaction de droit. Il

priaient l'office de porter ce budget à CHF 178'932.- dès le 1 er novembre 2010 et de ne diminuer, consécutivement, l'état locatif maximum autorisé que de CHF 14'512.-, ce qui portait ce dernier à CHF 557'792.-.

E. 10

Par décision du 16 décembre 2010, l'office a rejeté cette réclamation, après avoir admis la demande de restitution d'effet suspensif. Les honoraires de gérance d'immeubles étaient limités au tarif prévu par l'union suisse des professionnels de l'immobilier (ci-après : USPI) pour les immeubles subventionnés. Pour un état locatif compris entre CHF 500'001.- et CHF 1'000'000.-, le taux maximum admis était de 5,06 % hors TVA. Les honoraires sur travaux étaient limités à 5 % du montant des travaux effectués et acceptés par l'office, hors TVA. Le budget d'exploitation se fondait sur la moyenne des charges courantes pour les deux voire les trois derniers exercices comptables. Les honoraires pris en compte étaient ainsi ceux des années passées (2007 à 2009) et non futures. Les honoraires 2010, dont l'augmentation alléguée avait été curieusement immédiatement consécutive au réexamen des conditions d'exploitation des immeubles par l'office, ne pouvaient être pris en considération alors que les comptes 2010 n'étaient ni encore établis, ni audités par une fiduciaire reconnue. Le supplément d'impôts résultant de la dégressivité de l'exonération fiscale fixée par l'arrêté 2002 avait été pris en compte et inscrit au budget des charges d'exploitation des immeubles. La charge fiscale théorique annuelle correspondante avait été estimée à CHF 83'274.- dès le 1 er janvier 2011, soit une hausse de CHF 17'495.-. Les immeubles considérés devant sortir du contrôle étatique le 31 décembre 2015, les réserves constituées devaient tendre vers zéro à cette date. Il était courant de ne garder qu'une seule réserve lorsque le terme du contrôle était proche. Pour cette raison, la réserve sur taux hypothécaire, de CHF 820'754.-, avait été transférée à la réserve pour entretien au 31 décembre 2009, déficitaire à hauteur de CHF 513'780.- portant le solde de celle-ci à CHF 306'974.-. Ce montant correspondait à plus de CHF 2'000.- par pièce théorique. A cinq ans de la fin du contrôle étatique, cette réserve était trop élevée. Il convenait de l'absorber en soustrayant CHF 61'395.- par année, afin d'atteindre l'objectif d'une réserve nulle à la fin du contrôle. Comme l'état locatif n'avait pu être ajusté rétroactivement, les montants de CHF 8'916.- et CHF 114'679.-, correspondant respectivement à l'économie d'intérêts ayant résulté de la baisse des taux hypothécaires et à l'annulation de la mise en réserve annuelle pour taux, avaient été reportés temporairement sur le budget pour charges, pour la période du 1 er janvier au 1 er novembre 2010. En prenant la moyenne des charges d'exploitation des trois dernières années, le surplus d'impôts attendus dès 2011 et la résorption progressive de la réserve pour travaux d'entretien d'ici la fin du contrôle, le budget de charges des immeubles se montait à CHF 153'632.- arrondis à CHF 154'000.-, conformément au tableau suivant : Moyenne des 3 dernières années Charges fixes courantes : 158'461 (173'718 en 2007, 146'151 en 2008 et 155'515 en 2009 Entretien courant : 39'071 (34'171 en 2007, 46'028 en 2008 et 37'013 en 2009 Total 197'532 Alimentation réserve 0 Surplus de CHF 306'974 absorbé sur 5 ans -61'395 Report de l'exonération fiscale de 50 % à 25 % dès le 01/01/2011 17'495 Total 153'632

E. 11

M. M_____ a recouru contre cette décision auprès de la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) par acte du 17 janvier 2011, en sollicitant préalablement la restitution de l'effet suspensif. Sur le fond, il conclut à l'annulation de la décision entreprise et à ce que la chambre administrative

renvoie la cause à l'office pour nouveau calcul de l'état locatif, après avoir fixé « le palier intermédiaire, après lissage, à CHF 172'000.- en lieu et place de CHF 260'456.- ». A défaut, il prie la chambre administrative de fixer l'état locatif maximum autorisé à CHF 557'792.-, après avoir porté le budget de charges d'exploitation, dès le 1^{er} novembre 2010, à CHF 178'932.-. a. En retenant que les CHF 306'974.- de réserves d'entretien correspondaient à plus de CHF 2'000.- par pièce théorique, l'office avait omis de prendre en compte les quarante huit places de parc qu'il convenait de compter comme une demi-pièce chacune. La prise en compte de ces places portait la réserve d'entretien par pièce théorique à CHF 2'074.- au lieu des CHF 2'476.- retenus par l'office. b. Ce dernier avait faussé le budget des charges d'exploitation par la création d'un premier palier de CHF 260'456.- et d'un deuxième de CHF 154'000.-. Il privait M. M_____ des avantages d'une diminution progressive de ce budget sur six ans correspondant à « CHF 18'000.- d'un budget de charges auquel il a le droit de louer par an, par capitalisation au taux HLM (7 %) de CHF 257'000.- ». c. L'augmentation du budget des charges à CHF 260'456.-, aurait dû profiter à M. M_____ par une hausse correspondance des loyers. Une telle hausse étant rétroactivement impossible, ce dernier était doublement lésé. d. La baisse future des taux d'intérêts hypothécaires allait créer une nouvelle différence entre la dépense budgétisée et la dépense réelle à l'avenir. Le bénéfice viendrait alimenter la réserve d'entretien. Cette augmentation conduirait l'office à réduire les loyers par la suite, pour que cette réserve atteigne CHF 0.- à la fin du contrôle, ce qui le léserait une nouvelle fois. e. L'exigence d'une réserve tendant vers CHF 0.- à la fin du contrôle ne résultait d'aucun texte de loi, mais de simples directives. C'était par ailleurs une notion mal définie, qui ne tenait pas compte de la valeur vénale de l'immeuble et de ses vingt et un ans d'âge à la sortie du contrôle. Pour un immeuble valant plus de CHF 10'000'000.-, un reliquat de réserve de CHF 100'000.- représentait moins de 1 % de cette valeur et pouvait être considéré comme tendant vers zéro. f. Lesdites directives ne préconisaient pas une réserve négative à la fin du contrôle. Or, le budget de CHF 154'000.- de charges d'exploitation ne suffirait pas à absorber les importants travaux nécessités pendant les cinq dernières années du contrôle étatique, liés à l'âge des bâtiments. Il était inférieur d'environ CHF 100'000.- par an aux dépenses réelles (y compris l'augmentation de la charge fiscale 2011). En 2010, les charges s'étaient montées à CHF 477'159.- (y compris la correction d'honoraires du 1^{er} juillet 2000 au 30 juin 2010). Ainsi, fin 2010 déjà, la réserve de CHF 306'974.- tomberait en dessous de zéro, soit à CHF -33'324.- en raison de ces charges. Il était ainsi trop tôt pour réduire l'état locatif de 8 %. g. Le montant de la réserve d'entretien n'était pas de CHF 306'974.- mais de CHF 203'480.-, si l'on prenait un compte l'impôt foncier 2002. h. Le budget annuel moyen des charges effectives de CHF 197'532.-, retenu par l'office dans sa décision sur réclamation, était admis. Il convenait toutefois d'ajouter à ce montant l'augmentation des honoraires qui seraient prélevés jusqu'à la fin du contrôle étatique, un supplément d'impôts, dès le 1^{er} janvier 2011, de CHF 17'495.-, ainsi qu'une somme de CHF 60'671.- pour l'alimentation de la réserve d'entretien. Cumulées sur les cinq prochaines années, ces charges s'élevaient à CHF 213'935.- (CHF 57'639.- pour les honoraires de gérance, plus CHF 8'150.- d'honoraires sur travaux, plus CHF 87'475.- d'impôts, plus CHF 60'671.-). En déduisant ce montant des CHF 306'974.- constituant la réserve actuelle, il ne restait qu'un surplus de CHF 93'039.- de réserve à amortir pour atteindre un montant de CHF 0.-. L'amortissement de cette somme sur cinq ans correspondait à CHF 18'600.- par an. Le budget annuel moyen des charges d'exploitation devait donc être fixé à CHF 178'932.- et non à CHF 154'000.- (soit CHF 197'532.-, moins

CHF 18'600.-). L'état locatif ne pouvait en conséquence être abaissé que de CHF 14'512.-. i. Le déficit du compte de charges l'avait empêché de procéder à des travaux nécessaires les années précédant la décision attaquée.

E. 12

Le 7 février 2011, l'office s'en est rapporté à justice concernant la demande de restitution d'effet suspensif formé par M. M_____.

E. 13

Le 18 février 2011, l'office a répondu au recours en concluant à son rejet. a. La sortie du contrôle étatique était fixée au 31 décembre 2015. Les directives de l'office prescrivaient la prise en compte des éléments suivants pour déterminer le budget des charges d'entretien : - la moyenne des charges courantes pour les deux voire trois derniers exercices comptables ; - l'alimentation de la réserve d'entretien à concurrence de 10 % de cette moyenne, cas échéant ; - l'absorption du déficit d'exploitation sur dix ans, cas échéant ; - l'absorption du bénéfice d'exploitation sur les années récentes d'ici la fin du contrôle étatique, cas échéant ; - la prise en compte du surplus des charges induites par la réduction de l'exonération fiscale, au besoin. b. La proposition du recourant de supprimer la subvention était insuffisante, puisque cette mesure n'aboutissait qu'au remboursement du trop-perçu. c. Les honoraires facturés rétroactivement pour la période comprise entre le 1^{er} juillet 2000 et le 31 décembre 2009 ne pouvaient être intégrés dans les charges des années antérieures. En effet, M. M_____ avait consenti à leur acquittement sans obligations contractuelles. Cette libéralité n'avait pas à être supportée par les locataires. d. Quant aux honoraires 2010, ceux-ci ne pouvaient être pris en compte par anticipation.

E. 14

Enfin, l'office a démontré qu'il avait corrigé son erreur par rapport à la prise en compte des impôts 2001 à 2005 (de CHF 44'960.-, mais initialement budgétés à CHF 27'764.-) et qu'il avait finalement intégrés ces derniers dans ses calculs.

E. 15

Pour les motifs qui précèdent, le recours sera rejeté.

E. 16

Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 LPA). * * * * *

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