

GE_GERICHTE A/1455/2015 vom 22. November 2016

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1455_2015

FR: GE_GERICHTE A/1455/2015 du 22 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE A/1455/2015 del 22 novembre 2016

Regeste

LOGEMENT SOCIAL ; LOYER CONTRÔLÉ ; MAJORATION DE LOYER |
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. | CO.269; OBLF.2.al2; OBLF.12a

Volltext

Genève Cour de justice (Cour de droit public) Chambre administrative 22.11.2016
A/1455/2015

LOGEMENT SOCIAL ; LOYER CONTRÔLÉ ; MAJORATION DE LOYER |
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. | CO.269; OBLF.2.al2; OBLF.12a

A/1455/2015 ATA/989/2016 du 22.11.2016 (LOGMT) , PARTIELMNT ADMIS
Descripteurs : LOGEMENT SOCIAL ; LOYER CONTRÔLÉ ; MAJORATION DE LOYER Normes : CO.269; OBLF.2.al2; OBLF.12a 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. En fait En droit RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/1455/2015 - LOGMT ATA/989/2016 COUR DE JUSTICE Chambre administrative Arrêt du 22 novembre 2016 dans la cause Madame et Monsieur A_____ représentés par l'Association genevoise des locataires (ASLOCA), mandataire contre OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE et B_____ , appelée en cause représentée par Me Pierre BANNA, avocat EN FAIT 1) Madame et Monsieur A_____ sont titulaires d'un bail conclu le 28 mai 1999 pour un appartement de cinq pièces dans un immeuble locatif à l'adresse avenue C_____ à Genève. Ce logement est soumis au régime des habitations à loyer modéré (ci-après : HLM). L'immeuble appartient à B_____ depuis le 1 er novembre 2005, les propriétaires précédents étant des sociétés privées. 2) Après avoir fixé et adressé aux premières propriétaires l'état locatif provisoire relatif à l'immeuble précité par arrêté du 16 septembre 1996, le Conseil d'État leur a accordé, par arrêté du 13 décembre 2000, une exonération fiscale totale pendant les cinq premières années, puis réduite de ¼ tous les cinq ans pour disparaître dès le 1 er janvier 2018. Il leur a également accordé pour ledit immeuble, par arrêté du 30 janvier 2002, une subvention annuelle dégressive d'une durée de vingt ans, calculée dès la deuxième année en tenant compte des amortissements effectués ou prévus dans le plan financier, qui serait réduite d'un neuvième tous les deux ans dès le 1 er janvier 2001 pour disparaître le 1 er janvier 2017. Le plan financier, l'état locatif nominatif détaillé et les modifications de loyers en résultant, étaient aussi approuvés par le Conseil d'État. Le

plan financier prévoyait un taux de rendement brut de 6,68 % et un taux de rendement net de 7 %. L'état locatif total afférent aux dix-sept logements (soit quatre-vingt-cinq pièces), cinq boxes et douze parkings intérieurs, était de CHF 401'808.-. La subvention se montait à CHF 119'963.-. La somme de ces deux montants, qui correspondait au rendement brut de CHF 521'771.- (= CHF 401'808.- + CHF 119'963.-), était divisée par le prix de revient total de l'immeuble, soit CHF 7'806'000.-, pour déterminer le taux de rendement brut ($(CHF 401'808.- + CHF 119'963.-) \div CHF 7'806'000.- = 6,68 \%$). Le prix de revient de l'immeuble était financé à hauteur de 80 % par des hypothèques et à hauteur de 20 % par des fonds propres ; ceux-ci s'élevaient à CHF 1'561'000.- et les intérêts et charges pris ensemble était de CHF 412'501.-. Le taux de rendement net découlait du calcul suivant : $(CHF 521'771.- (\text{état locatif} + \text{subvention}) - CHF 412'501.- (\text{intérêts et charges}), \div CHF 1'561'000.- (\text{fonds propres}) = 7 \%$. 3) Le Conseil d'État a pris successivement acte des deux transferts de propriété de l'immeuble survenus depuis le 30 janvier 2002, et approuvé le transfert des prestations de l'État précitées, sous quelques réserves, en faveur de la seconde propriétaire par arrêté du 18 septembre 2002, puis de B_____ par arrêté du 21 juin 2006. 4) Excepté la baisse de loyer applicable du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2004 consécutive à une baisse de l'état locatif maximum autorisé (ci-après : ELMA) prononcée, en novembre 2002, par l'office cantonal du logement, devenu depuis l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF), cet office a autorisé, depuis novembre 2004, des hausses de l'ELMA s'étant répercutées sur les locataires par des augmentations de loyer tous les deux ans dès le 1^{er} janvier 2005. Ces dernières étaient motivées par la diminution de la subvention et, depuis 2011, également par une augmentation du budget des charges d'exploitation. 5) Suite à la demande du 21 juillet 2014 de B_____, l'OCLPF a, par décision du 17 octobre 2014, autorisé l'augmentation de l'ELMA dès le 1^{er} janvier 2015, en raison d'une diminution de la subvention et de l'augmentation du budget des charges d'exploitation. 6) La B_____ a adressé, le 11 novembre 2014, un avis de modification de loyer aux locataires, en augmentant leur loyer annuel de CHF 23'076.- à CHF 24'936.- (à savoir de CHF 155.- de plus par mois, chauffage et eau chaude non compris) dès le 1^{er} janvier 2015, conformément à la décision du 17 octobre 2014. 7) Le 4 décembre 2014, les locataires, par l'intermédiaire de l'Association genevoise des locataires (ASLOCA), ont formé une réclamation auprès du service immobilier de l'OCLPF contre l'avis de modification de loyer du 11 novembre 2014. Les locataires sollicitaient un calcul de rendement net de la chose louée sur la base de l'art. 269 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220) et de l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_500/2013 du 25 septembre 2014, ainsi que les pièces justificatives y relatives. 8) Par décision sur réclamation du 24 mars 2015, l'OCLPF a confirmé que le loyer annuel autorisé était de CHF 24'936.- dès le 1^{er} janvier 2015, et rejeté la réclamation des locataires. Dans le système genevois de contrôle des loyers, les rendements nets sur fonds propres initiaux offerts aux propriétaires étaient fixés de manière nominale au moment de la mise en location de l'immeuble et n'étaient pas revus durant la période de contrôle. La détermination de ces taux devait tenir compte des trois éléments suivants : l'absence de réévaluation des fonds propres du propriétaire au coût de la vie pendant toute la durée du contrôle, l'atteinte à la liberté économique du propriétaire concerné (loyers fixés par l'autorité en permanence, pas le choix des locataires) ainsi que la temporalité et la stabilité du contrôle. Ce dernier élément était précisé en ce sens que le calcul du loyer ne devait pas être effectué sur la base de rendements conjoncturels, mais qu'il devait tenir compte des efforts fournis dans la durée par l'État de Genève dans le cadre

de sa politique du logement. Sur ce point, il convenait de tenir compte des objectifs de cette politique publique, notamment en termes de taux d'effort applicable aux locataires, ainsi que de la durée de contrôle qui était variable, de manière à garantir des logements correspondant aux besoins prépondérants d'intérêt général. Sur la base d'une période de vingt-cinq ans, représentant un cycle moyen de contrôle des loyers, le rendement net sur fonds propres admis pour des immeubles subventionnés ou des immeubles à loyers libres en application du CO, était similaire et s'élevait à 5,1 %. Les loyers des logements contrôlés étaient, sur la durée de contrôle, plus bas que ceux des logements à loyers libres grâce aux efforts fournis par l'État de Genève, notamment par le biais de la subvention à la pierre ou personnalisée. Les données susmentionnées devaient être prises en compte pour contrôler le rendement du loyer litigieux conformément à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_500/2013 précité. D'après l'OCLPF, cette jurisprudence n'indiquait ni le moment ni les conditions sous-tendant cet examen et n'exigeait pas une transposition automatique du mode de calcul des loyers selon l'art. 269 CO aux loyers subventionnés et contrôlés par l'État. Dans le cas d'espèce, le loyer litigieux n'était pas abusif et respectait les principes matériels posés par l'arrêt précité pour les raisons suivantes. Le montant de la subvention relatif au logement des locataires et versé depuis la mise en location de l'immeuble se montait, au 31 décembre 2014, à CHF 86'535.-. Le rendement sur fonds propres moyen découlant du loyer payé par le locataire au propriétaire actuel avoisinait 4,12 % dans la durée. En comparaison avec le loyer qui aurait pu être payé par le locataire de ce logement durant la même période en application des règles du CO, l'économie cumulée jusqu'au 31 décembre 2014 estimée était de CHF 89'329.-. L'augmentation de 8,03 % du loyer du logement en cause procédait à raison de 3,38 % du report de la huitième diminution légale de la subvention et, pour le solde, de l'augmentation du budget de charges pour entretien, qui était évaluée à CHF 20'000.- sur la base des comptes d'exploitation de l'immeuble concerné. Les baisses de subvention étaient compensées, à la demande du propriétaire, par des hausses de loyers correspondantes. Ainsi, tant l'avis de modification du loyer du 11 novembre 2014 que la décision du 17 octobre 2014 étaient conformes au droit. 9) Aucune des pièces justificatives n'accompagnant cette décision malgré leur demande, les locataires les ont à nouveau sollicitées et ont été invités, le 17 avril 2015, à consulter le dossier. 10) Par acte posté le 5 mai 2015, les locataires ont recouru contre cette décision auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) en concluant à son annulation, à celle de la décision du 17 octobre 2014, au constat du caractère abusif de leur loyer au sens de l'art. 269 CO et à ce que leur loyer annuel soit fixé à CHF 15'660.-, provisions pour chauffage et eau chaude non comprises, dès le 1^{er} janvier 2015. Ils concluaient préalablement à la production de pièces détenues par l'autorité intimée, en particulier celles permettant d'effectuer le calcul de rendement net au sens de l'art. 269 CO. La pratique administrative des « taux de rendement net initiaux en fonction du type de financement » (PA/SI/004.03), entrée en vigueur le 3 avril 2007 et modifiée le 22 janvier 2014, échelonnait ces taux entre 4,5 % et 6 %. Or, la jurisprudence fédérale fixait le taux de rendement net maximum admis par le CO à 2,5 % (à savoir le taux hypothécaire de référence de 2 % + 0,5 %). La différence était notable et au détriment des locataires d'immeubles soumis au contrôle de l'État par rapport aux locataires bénéficiant d'un loyer conforme au CO. L'OCLPF n'effectuait aucun calcul de rendement dans la décision litigieuse, alors que, d'après l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_500/2013 précité, un tel calcul lui incombait afin de vérifier que le loyer ne procure pas aux bailleurs un rendement excessif des fonds propres investis dans l'immeuble. Selon les calculs des recourants, le

« loyer autorisé » pour l'immeuble en cause procurait un rendement excessif au sens de l'art. 269 CO de sorte que leur loyer devait être diminué. 11) Le 12 juin 2015, l'OCLPF a préalablement sollicité l'appel en cause de la propriétaire et conclu au rejet du recours en produisant divers tableaux et calculs. 12) Le 3 août 2015, le juge délégué a appelé en cause la B_____. 13) Le 2 octobre 2015, la B_____ a conclu au rejet du recours en appuyant la position de l'OCLPF. 14) Le 8 octobre 2015, le juge délégué a fixé aux participants à la procédure un délai au 13 novembre 2015 pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger. 15) Le 9 novembre 2015, l'OCLPF a indiqué ne pas avoir d'observations à formuler. 16) Le 10 novembre 2015, les recourants ont répliqué et persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a, art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). En tant que parties à la procédure ayant conduit à la décision litigieuse et destinataires de celle-ci, les locataires ont la qualité pour recourir (art. 60 al. 1 let. a et b LPA ; art. 44 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

2) Le présent litige porte sur la conformité au droit fédéral du loyer fixé aux recourants dès le 1^{er} janvier 2015, plus particulièrement sur le caractère éventuellement abusif au sens de l'art. 269 CO dudit loyer. Il s'agit d'un logement construit avec l'aide étatique et soumis au contrôle du canton de Genève. Le fait qu'il n'existe en l'espèce pas de plan de hausse de loyer n'est pas contesté. 3) L'art. 269 CO fait partie du chapitre régissant la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux. Selon l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. L'art. 269a CO prévoit une liste non exhaustive d'exceptions à ce principe. Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO).

4) Dans l'arrêt 1C_500/2013 précité (consid. 2.3), le Tribunal fédéral a jugé que l'art. 269 CO s'applique également aux loyers contrôlés par l'État. En d'autres termes, selon le Tribunal fédéral, les autorités administratives ne peuvent 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 ; elles ne doivent pas non plus prendre en compte d'autres critères de fixation du loyer que ceux relatifs aux coûts, en particulier les loyers comparatifs (art. 269a let. a CO). Le Tribunal fédéral fonde ce constat, d'une part, sur le principe de la primauté du droit fédéral – plus particulièrement du droit civil régissant le bail à loyer – sur le droit cantonal (art. 49 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 - Cst. - RS 101), et, d'autre part, sur une interprétation littérale, historique et téléologique de l'art. 269 CO. L'application de cette disposition fédérale aux appartements, en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité, est expressément prévue à l'art. 2 al. 2 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF - RS 221.213.11).

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 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 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

visé 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 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 1^{er} 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 1^{er} 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 émoulement 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). * * * * * PAR CES MOTIFS LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE à la forme : déclare recevable le recours interjeté le 5 mai 2015 par Madame et Monsieur A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 24 mars 2015 ; au fond : l'admet partiellement ; annule la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 24 mars 2015 ; renvoie le dossier à l'office cantonal du logement et de la planification foncière pour nouvelle décision au sens des considérants ; dit qu'il n'est pas perçu d'émoulement ; alloue à Madame et Monsieur A_____, pris conjointement et solidairement, une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à la charge de l'État de Genève ; dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ; communique le présent

arrêt à Madame et Monsieur A_____ représentés par l'Association genevoise des locataires (ASLOCA), mandataire, à l'office cantonal du logement et de la planification foncière ainsi qu'à B_____, appelée en cause. Siégeants : M. Verniory, président, MM. Thélin et Dumartheray, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges. Au nom de la chambre administrative : le greffier-juriste : F. Scheffre le président siégeant : J.-M. Verniory Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties. Genève, le la greffière :

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