

GE_GERICHTE A/3136/2010 vom 3. Mai 2011

GE Cour de justice, 2011-05-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3136_2010

FR: GE_GERICHTE A/3136/2010 du 3 mai 2011

IT: GE_GERICHTE A/3136/2010 del 3 maggio 2011

Erwägungen

E. 1

Madame et Monsieur P_____ (ci-après : les époux P_____) sont locataires, depuis le 15 janvier 2009, d'un appartement de six pièces en attique au 4^{ème} étage de l'immeuble 285, Y_____, à Y_____. Selon le bail, signé le 16 décembre 2008, l'immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et au règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL – I 4 05.0). Il est classé en catégorie 2. Le loyer annuel était de CHF 31'140.-, soit le montant maximum autorisé à la conclusion du bail. La réduction progressive des prestations accordées avait commencé dès l'année 1997 et la date prévue pour la fin du contrôle sur l'immeuble était fixée à 2013. A la signature du bail, le propriétaire de l'immeuble annoncé était Madame T_____. En cours de procédure, l'immeuble a été racheté par la société J_____ S.A.

E. 2

Le 19 mai 2010, la régie de l'immeuble a transmis aux époux P_____ un avis de modification de loyer. Ce dernier était porté, dès le 1^{er} juillet 2010, à CHF 34'452.- par an. Les motifs annoncés étaient une diminution des prestations de l'Etat et une variation du taux de l'intérêt hypothécaire. A cet avis était annexée une décision du 3 mai 2010 de l'office du logement (ci-après : OLO) autorisant la modification de l'état locatif de l'immeuble concerné. L'état locatif maximum autorisé était porté à CHF 562'704.- dès le 1^{er} juillet 2010. Les propriétaires de l'immeuble avaient demandé à pouvoir renoncer aux prestations de l'Etat concernant l'appartement loué par les époux P_____ ; le loyer annuel maximum de ce dernier était fixé à CHF 34'452.-. La notification aux locataires du loyer autorisé devait être effectuée en conformité avec l'art. 42 al. 7 LGL.

E. 3

Le 11 juin 2010, les époux P_____ ont saisi l'OLO d'une réclamation, demandant notamment à ce que des pièces leurs soient transmises.

E. 4

Le 28 juin 2010, l'OLO a imparti aux époux P_____ un délai échéant le 30 juillet 2010 pour motiver leur réclamation. Les pièces pouvaient être consultées dans ses locaux.

E. 5

Le 13 juillet 2010, l'OLO a transmis aux époux P_____ la copie de l'arrêté du Conseil d'Etat du 30 juillet 1997, de la décision autorisant la modification de l'état locatif du 6 mai 2008 et du courrier du 22 septembre 2008 du représentant des propriétaires concernant la sortie de l'appartement des époux P_____ du régime HLM, pour manque de candidature. Référence était faite à une entrevue du 9 juillet 2010.

E. 6

Le 22 juillet 2010, les époux P_____ ont demandé à l'OLO qu'une décision concernant une dérogation accordée le 4 septembre 2006 à la société propriétaire et mentionnée dans une lettre des représentants de celle-là, le 22 septembre 2010, leur soit transmise. Si l'appartement ne bénéficiait plus de prestations étatiques, l'avis de modification du 19 mai 2010 était nul : le formulaire officiel prévu par la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations (CO - RS 220) aurait dû être utilisé.

E. 7

Le 27 juillet 2010, l'OLO a indiqué aux époux P_____ que leur appartement bénéficiait « indirectement d'une prestation de l'Etat, à savoir une exonération fiscale ». Il restait dans son entier soumis au contrôle de l'Etat jusqu'au 31 décembre 2013. Le loyer devait en conséquence être fixé selon l'art. 42 LGL et non selon le CO.

E. 8

Le 29 juillet 2010, les époux P_____ ont complété leur réclamation. L'appartement était sorti du régime HLM et ne bénéficiait plus de prestations de l'Etat. Ces dernières ne pouvaient en conséquence être diminuées. Il ne pouvait y avoir de variation du taux hypothécaire. La décision du 19 mai 2010 devait être annulée.

E. 9

Le 19 août 2010, l'OLO a rejeté la réclamation et maintenu sa décision. L'arrêté du Conseil d'Etat du 30 juillet 1997 accordait au propriétaire de l'immeuble une subvention annuelle et une exonération fiscale dégressive. Par décision du 3 mai 2010, la subvention accordée au propriétaire pour l'ensemble de l'immeuble avait été réduite de la quote-part correspondant à celle de l'appartement loué par les époux P_____. De cette manière, le contrôle opéré par l'OLO sur l'occupation des lieux avait été suspendu, ce qui avait permis aux locataires de signer le bail. Seul le loyer restait contrôlé. Dès lors que l'immeuble était toujours au bénéfice d'une subvention et d'une exonération fiscale, la formule officielle prévue par la LGL devait être utilisée en cas d'augmentation de loyer.

E. 10

Le 20 septembre 2010, les époux P_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative de la section administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), contre la décision sur réclamation précitée, concluant préalablement à ce que l'OLO produise l'intégralité du dossier concernant l'appartement des époux P_____ et en particulier un courrier du 4 septembre 2006 et, au fond, à ce que la nullité de la modification de bail du 19 mai 2010 soit constatée. Selon un arrêt du Tribunal fédéral du 1^{er} juin 2004, lorsqu'un logement ne bénéficiait pas de mesure d'encouragement prise par les pouvoirs publics, il ne pouvait être mis au bénéfice de l'exception prévue à l'art. 253B al. 3 CO et restait en conséquence soumis, notamment, aux art. 269 ss CO. La hausse de loyer devait être notifiée sur l'avis officiel de majoration prévue par l'art. 269 CO, sous peine de nullité. De plus, le loyer annuel maximum de CHF 34'452.- avait été autorisé le 16 octobre 2008, ce qui n'avait pas été indiqué sur le bail initial. La modification de loyer querellée n'était dès lors pas une modification du loyer autorisée, mais bien une modification du loyer convenue. Cette dernière ne pouvait pas être notifiée en utilisant le formulaire prévu à l'art. 42 LGL. Au

surplus, les locataires n'avaient jamais été informés de ce que le loyer annuel maximum indiqué dans le bail était inférieur au loyer annuel maximum autorisé.

E. 11

Le 21 octobre 2010, l'OLO s'est opposé au recours. Si l'appartement des époux P_____ ne bénéficiait plus de la subvention étatique, l'exonération fiscale accordée au propriétaire leur permettait toujours d'avoir un loyer préférentiel. L'appartement jouissait dès lors d'une mesure d'encouragement de l'Etat et était soumis aux dispositions de la LGL. Il était exact que des termes inappropriés avaient été employés dans des courriers antérieurs : il n'y avait pas eu une « sortie des prestations étatiques » et l'exonération fiscale ne constituait pas une prestation indirecte, mais une mesure d'encouragement prévue par la LGL. Quant aux formulaires utilisés, la société propriétaire avait utilisé, lors de la conclusion du bail, le formulaire prévu à cet effet, en indiquant le loyer annuel maximal alors autorisé en vigueur le 15 janvier 2009, soit CHF 31'140.-. « Pour des raisons incompréhensibles » (sic) le service compétent n'avait pas rendu de décision avant le 3 mai 2010 pour intégrer dans l'état locatif autorisé la proportion de subvention afférente à l'appartement loué par les époux P_____. Ce n'était dès lors qu'à cette date que les propriétaires avaient été autorisés à porter le loyer des époux P_____ à CHF 34'452.-. Le pli du 16 octobre 2008 ne constituait pas une décision, notamment parce que la prise d'effet du nouveau montant autorisé n'y était pas mentionnée et qu'il n'y avait pas d'indication de voies de droit. Il ne faisait que mettre le propriétaire au bénéfice d'une dérogation aux dispositions qui imposent au bailleur de choisir ses locataires selon les critères des art. 30 et ss LGL, puis d'obtenir l'agrément préalable nécessaire auprès du service. Au surplus, les arguments tirés de la bonne foi des époux P_____ devaient être écartés. Sans la dérogation accordée au propriétaire, ils n'auraient pu louer l'appartement et avaient bénéficié pendant une année et demi d'un loyer inférieur à ce qu'il aurait pu être.

E. 12

Interpellées par le juge délégué au sujet de l'appel en cause de la société propriétaire, les parties ne s'y sont pas opposées.

E. 13

Le 16 novembre 2010, l'OLO a transmis une copie du courrier qu'il avait adressé à la régie de l'immeuble le 4 septembre 2006.

E. 14

Appelée en cause le 9 novembre 2010, J_____ S.A. s'est déterminée le 26 janvier 2011, reprenant à son compte les observations de l'OLO et les arguments en droit développés par cet office et concluant au rejet du recours.

E. 15

Le 28 février 2011, le juge délégué a fixé aux parties un délai échéant le 15 mars 2011 pour solliciter d'éventuels actes d'instruction complémentaires, la cause lui apparaissant en état d'être jugée. Aucune demande n'ayant été formulée, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. Depuis le 1 er janvier 2011, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), l'ensemble des compétences jusqu'alors dévolues au Tribunal administratif a échu à la chambre administrative de la Cour de justice, qui devient autorité supérieure ordinaire de recours en matière administrative (art. 131 et 132 LOJ). Les procédures pendantes devant le Tribunal administratif au 1 er

janvier 2011 sont reprises par la chambre administrative (art. 143 al. 5 LOJ). Cette dernière est ainsi compétente pour statuer. 2. Interjeté en temps utile devant la juridiction alors compétente, le recours est recevable (art. 56A LOJ et art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10, dans leur teneur au 31 décembre 2010. 3. a. Selon l'art. 1 LGL, l'Etat encourage la construction de logements d'utilité publique dans les limites et selon les critères fixés par la loi (al. 1). A cette fin, il favorise la construction de logements par voies notamment de cautions simples, d'emprunts hypothécaires, d'octrois de prêts avec ou sans intérêts, de subventions, d'avantages fiscaux (art. 1 al. 2 let. b LGL) et veille à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. d LGL in fine). L'alinéa 3 de cette disposition précise que l'Etat instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'Etat de Genève. Les logements et les locaux situés dans des immeubles construits avec l'aide de l'Etat au sens de l'alinéa 2, lettre b LGL sont soumis à ce contrôle aussi longtemps qu'ils bénéficient de cette aide. b. Le chapitre 3 de la LGL, intitulé « encouragement à la construction de logements d'utilité publique », prévoit que le Conseil d'Etat détermine, dans chaque cas, la nature et la mesure de l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique. Il peut octroyer chaque forme d'aide, partiellement ou totalement, séparément ou cumulativement. Sont notamment admis au bénéfice de la LGL les immeubles de catégorie 2, soit les immeubles d'habitation à loyers modérés (HLM ; art. 16 al. 1 let. b LGL). L'art. 16 al. 2 LGL prévoit que seules les personnes répondant aux conditions relatives aux locataires - définies aux art. 30 et ss LGL - peuvent accéder aux logements situés dans un bâtiment HLM. c. L'art. 31 al. 2 LGL permet au Conseil d'Etat, depuis le 11 janvier 2001, d'autoriser le propriétaire d'un immeuble de la catégorie 2 à renoncer, pour un certain nombre de logements, aux prestations de l'Etat. Dans ce cas, les locataires de ces logements ne sont pas soumis aux limites de revenus fixées à l'article 30 LGL, mais les loyers restent placés sous le contrôle de l'autorité compétente. 4. En l'espèce, l'immeuble dans lequel est situé l'appartement des recourants a, par arrêté du Conseil d'Etat du 30 juillet 1997, été mis au bénéfice d'une subvention annuelle dégressive d'une durée de vingt années ainsi que d'une exemption fiscale sur le revenu net, la fortune nette et l'impôt immobilier complémentaire, pour la même période. Le propriétaire de l'immeuble a demandé, le 28 septembre 2008, à ce que l'appartement des époux P_____ soit « sorti du régime HLM », car aucun locataire n'avait été trouvé. L'OLO a, par courrier du 16 octobre 2008 et par décision du 3 mai 2010, accepté de sortir provisoirement le logement en question des prestations étatiques afin qu'il soit proposé à la location à des personnes ne répondant pas aux conditions légales usuelles, en fixant le loyer annuel maximum. Il ressort de la décision du 3 mai 2010 que le pourcentage de subvention a été modifié en conséquence, mais non l'exonération fiscale. Dans ces conditions, cet appartement, même mis au bénéfice d'une exception au sens de l'art. 31a al. 2 LGL, est toujours au bénéfice d'une aide de l'Etat, soit l'exonération fiscale. Son loyer, en application l'art. 31a ch. 2 LGL, dernière phrase, reste placé sous le contrôle de l'autorité compétente. 5. Pendant toute la durée du contrôle des loyers, l'état locatif agréé de l'immeuble ne peut être modifié qu'en raison de la diminution légale des prestations de l'Etat et de l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles (art. 42 al. 1 LGL). Aussi longtemps que les logements sont au bénéfice de la LGL, le propriétaire ne peut les louer à un loyer supérieur au loyer autorisé (art. 42 al. 2 LGL). D'office ou lorsqu'il est saisi d'une demande du propriétaire, l'OLO statue, par une décision motivée et indiquant la voie et le délai de réclamation prévus par la loi, sur les demandes de modification de l'état locatif agréé (art. 42 al. 3 et 6 LGL).

Le propriétaire notifie alors au locataire le loyer autorisé en utilisant, sous peine de nullité, la formule officielle mentionnant notamment les motifs de la modification du loyer ainsi que la voie et le délai de réclamation prévus par la loi. Une copie conforme de la décision relative au nouveau loyer doit y être jointe (art. 42 al. 7 LGL). En l'espèce, l'OLO a informé le propriétaire de l'immeuble, par courrier du 16 octobre 2008, qu'il était autorisé à louer l'appartement à des locataires ne répondant pas aux conditions légales usuelles et lui a communiqué le montant du loyer annuel maximum. A la suite d'une erreur administrative, aucune décision formelle concernant la modification du loyer annuel maximum n'a alors été rendue. La société propriétaire a loué l'appartement aux époux P_____ et le contrat de bail, signé le 16 décembre 2008, indiquait le loyer annuel maximum autorisé dans la dernière décision formelle qui avait été rendue, soit CHF 31'140.-. Le 3 mai 2010, suite à un examen d'office, l'OLO a rendu une décision formelle fixant le loyer annuel maximum autorisé de l'appartement des recourants à CHF 34'452.-. Ce nouveau loyer a été communiqué aux intéressés le 19 mai 2010 au moyen d'un avis de modification de loyer répondant aux exigences citées ci-dessus, auquel était annexée la décision du 3 mai 2010. La procédure suivie est dès lors en tous points conforme aux exigences rappelées ci-dessus, puisque, comme il a déjà été vu, le loyer de l'appartement des recourants a toujours été soumis au contrôle de l'Etat. 6. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de procédure de CHF 1'000.- sera mis à la charge conjointe et solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 LPA). * * * * *

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