

GE_GERICHTE A/4172/2015 vom 11. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4172_2015

FR: GE_GERICHTE A/4172/2015 du 11 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE A/4172/2015 del 11 ottobre 2016

Erwägungen

E. 1

Madame et Monsieur A _____ sont locataires d'un appartement sis _____, av. B _____ (bâtiment 1 _____) à Genève, appartenant aux Rentes genevoises - Assurance pour la vieillesse (ci-après : Rentes genevoises). Ce logement est soumis au régime des habitations à loyer modéré (ci-après : HLM). Il dispose de quatre pièces.

E. 2

En rapport avec la construction de l'immeuble en 1996, le Conseil d'état a accordé à C _____, ancienne propriétaire de l'immeuble constitué de deux allées (_____ et _____ avenue B _____), par arrêté définitif du 5 juillet 2000, une subvention annuelle à l'exploitation dégressive pour une période de vingt ans dès les 1^{er} mai 1997, égale, la première année, aux 2.93 % des 80 % du prix de revient (ci-après : PR), soit une subvention de CHF 373'985.-. Dès la 5^{ème} année, soit dès le 1^{er} mai 2001, cette subvention serait réduite de 1/9^{ème} tous les deux ans, pour disparaître complètement la vingt-et-unième année, soit dès le 1^{er} mai 2017. En outre, la propriétaire était exemptée, dès le 1^{er} janvier 1998 des impôts cantonaux et communaux sur le revenu net et sur la fortune nette ainsi que de l'impôt immobilier complémentaire, ceci en totalité durant cinq ans, puis avec une réduction de 1/4 tous les cinq ans pour disparaître entièrement dès la vingt et unième année, soit dès le 1^{er} janvier 2018. La différence entre les charges annuelles budgétisées et le coût effectif de celles-ci constituait une réserve pour l'exécution de travaux d'entretien. L'arrêté du Conseil d'état visait le plan financier établi pour la construction de l'immeuble dont il ressortait les éléments suivants : le PR total de l'opération immobilière était de CHF 15'955'000.-, pour la construction de 48 logements, soit 165 pièces, financées entièrement par des fonds propres. L'état locatif maximal autorisé (ci-après : ELMA) était de CHF 782'676.-, soit CHF 645'996.- pour les logements (CHF 3'915.- par pièces) et CHF 136'680.- pour les parkings. Une subvention de CHF 372'466.- étant accordée, le rendement brut (ELMA plus subvention/PR) s'établissait à 7.24 %. Les charges, calculées à 1.25 % du PR étaient arrêtées à CHF 199'361.-. Après déduction de celles-ci, le rendement net des fonds propres correspondait à un rendement de 5.98 % de ceux-là (957'300/15'955'000).

E. 3

Entre 1997 et 2015, l'office cantonal du logement, devenu depuis l'office cantonale du logement et de la planification foncières (ci-après : OCLPF), a autorisé des hausses de l'ELMA, selon le tableau ci-joint : Date ELMA 01.05.2001 687'612.- 01.05.2003 729'096.- 01.05.2005 770'712.- 01.05.2007 812'196.- 01.05.2009 853'812.- 01.05.2011 912'972.- 01.07.2012 930'588.- 01.05.2013 972'204.-

E. 4

La propriété de l'immeuble a été transférée aux Rentes genevoises vu l'entrée en liquidation de C_____ et le transfert des actifs et passifs à son unique actionnaire selon acte de cession établi le 11 octobre 2007 et inscription au registre foncier de Genève le 17 octobre 2007. Par arrêté du 23 juillet 2008, le Conseil d'état a pris acte du transfert de propriété et reconduit mutatis mutandis les effets de l'arrêté du 5 juillet 2000, à l'exception des dispositions concernant le régime fiscal qui étaient remplacées. Pour une période échéant au 31 décembre 2017, les Rentes genevoises étaient au bénéfice d'une exonération fiscale de 50 % de l'impôt immobilier complémentaire et bénéficiaient d'un taux d'imposition réduit pour les impôts cantonaux et communaux sur le revenu net et la fortune nette. Le pourcentage de réduction de la charge fiscale correspondante était fixé à 15 % du 1^{er} octobre 2007 au 31 décembre 2017, pour disparaître complètement dès le 1^{er} janvier 2018. Les réserves pour entretien constituées au 30 septembre 2007 restaient attachées aux immeubles et devaient être transférées à la requérante.

E. 5

Le 1^{er} mai 2015, la propriétaire a demandé une modification de l'état locatif fondé sur la diminution de la subvention.

E. 6

Le bail des époux A_____ a débuté le 16 juin 2015 pour une durée initiale de un an et quinze jours, soit jusqu'au 30 juin 2016, renouvelable par la suite d'année en année. Le loyer annuel était de CHF 20'772.-, provisions pour chauffage et eau chaude non incluses, soit le montant maximum autorisé à la conclusion du bail. La réduction progressive des prestations accordées avait commencé dès l'année 2001 et la date prévue pour la fin du contrôle sur l'immeuble était fixée au 31 décembre 2017.

E. 7

Le 20 juillet 2015, la régie de l'immeuble a transmis aux époux A_____ un avis de modification de loyer. Ce dernier était porté, dès le 1^{er} septembre 2015, à CHF 21'660.- par an. Les motifs annoncés étaient une diminution des prestations de l'état. À cet avis était annexée une décision du 20 mai 2015 de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après: OCLPF) autorisant la modification de l'état locatif de l'immeuble concerné. La subvention était réduite de 1/9^{ème} à compter du 1^{er} mai 2015. L'état locatif maximum autorisé était porté à CHF 1'155'720.- dès le 1^{er} juillet 2015. L'état locatif nominal, approuvé par l'OCLPF le 19 mai 2015, devait être respecté. La notification aux locataires du loyer autorisé devait être effectuée en conformité avec l'art. 42 al. 7 LGL.

E. 8

Le 20 août 2015, les époux A_____ par l'intermédiaire de l'association genevoise des locataires (ASLOCA) se sont adressés au service immobilier de l'OCLPF. Ils formaient réclamation contre l'avis de modification de loyer du 20 juillet 2015 qui répercutait pour leur logement la hausse autorisée par l'OCLPF dès le 1^{er} septembre 2015 faisant passer leur loyer annuel de CHF 20'772.- à CHF 21'660.-. Ils se référaient à un arrêt du Tribunal fédéral du 25 septembre 2014 (1C_500/2013) qui interdisait les augmentations de loyers notifiées à un locataire, dès lors que le loyer majoré procurait à la bailleuse un rendement abusif. L'OCLPF était prié de remettre aux locataires le calcul de rendement et toutes les pièces nécessaires audit calcul.

E. 9

Par décision sur réclamation du 26 octobre 2015, l'OCLPF a rejeté la réclamation des époux A_____ et maintenu sa décision. Le calcul de rendement prévu à l'art. 269 de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220) ne pouvait pas être transposé tel quel aux loyers d'un immeuble subventionné. Ce n'était pas un principe que les juges fédéraux avaient retenu dans l'arrêt en question. L'examen du rendement procuré devait se faire dans la durée et non pas à un moment déterminé du bail. En outre, le Tribunal fédéral n'avait pas indiqué le moment ni les conditions sous-tendant l'examen. Dans le système genevois du contrôle des loyers, ceux-ci étaient fixés de manière nominale au moment de la mise en location de l'immeuble, ils n'étaient pas revus durant la période de contrôle. Il était nécessaire de prendre en compte les efforts fournis dans la durée par l'État de Genève dans le cadre de sa politique du logement en termes notamment de taux d'effort applicable au locataire et du contrôle qui pouvait aller de dix à cinquante ans, voire plus selon la catégorie de logements sociaux. Devait être prise en considération l'atteinte à la liberté économique des propriétaires concernés qui devaient se soumettre à un contrôle des loyers en permanence. En outre, les fonds propres du propriétaire n'étaient pas réévalués au coût de la vie pendant toute la durée du contrôle. L'OCLPF avait établi plusieurs tableaux qu'il annexait à sa décision. L'un, intitulé « calcul de rendement au 31 décembre 2014 », indiquait le rendement calculé par année entre 1997 et 2014 ; un autre intitulé « comparaison loyer LGL-CO » portait sur l'évolution des loyers de 1997 à 2014 ; un troisième intitulé « estimation des rendements sur fonds propres LGL et CO sur une durée de 25 ans ». Il ressortait de ces tableaux que, 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 et celui des immeubles à loyers libres en application du CO étaient similaires, ceci avant déduction des prestations étatiques pour les immeubles subventionnés. En outre, les loyers des logements contrôlés étaient sur la durée du contrôle plus bas que ceux à loyers libres grâce aux efforts fournis par l'État de Genève, notamment par le biais de la subvention à l'exploitation ou de l'aide personnalisée. L'OCLPF avait examiné la situation de la locataire en fonction des caractéristiques du financement de l'immeuble. Selon l'arrêté, le montant de la subvention relatif au logement occupé par les locataires, versé depuis la mise en location de l'immeuble, se montait au 31 décembre 2014 à CHF 94'033.-. Il en découlait un rendement sur fonds propres de 4.23 - 4.75 % dans la durée. Ce taux de rendement ne rendait pas compte de la réserve négative de CHF 215'114.- au 31 décembre 2014. En outre, si l'on comparait le loyer payé par les locataires depuis sa mise en location jusqu'au 31 décembre 2014 à un loyer qui aurait pu être payé durant la même période par la locataire dans un système de surveillance des loyers, en appliquant la méthode relative, il en ressortait une économie cumulée de CHF 73'708.- pour le logement contrôlé. Le loyer des locataires n'était pas abusif au sens de l'art. 269 CO, et la réclamation devait être rejetée.

E. 10

Par acte du 30 novembre 2015, les époux A_____ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après: la chambre administrative) contre la décision sur réclamation de l'OCLPF précitée, qu'ils avaient reçue le 29 octobre 2015. Ils concluaient à son annulation et au constat que le loyer qu'ils payaient était abusif au sens de l'art. 269 CO, le loyer annuel devait être diminué à CHF 11'976.- dès le 1^{er} septembre 2015. Ils concluaient également au versement d'une indemnité de procédure. Le Tribunal fédéral, dans l'arrêt du 25 septembre 2014, précité, avait mentionné que la différence de

méthode de calcul de rendement des loyers libres et des loyers subventionnés était susceptible d'entraîner des différences au détriment du locataire d'un immeuble subventionné. À la lumière des pièces à leur disposition, l'état locatif admissible s'élevait à CHF 598'572.20, ce qui était largement inférieur à l'état locatif actuel autorisé par l'OCLPF. Si l'on rapportait ce calcul au loyer des locataires, on obtenait un loyer annuel par pièce de CHF 2'992.90, soit un loyer annuel de CHF 11'971.40 pour un appartement de quatre pièces. Le loyer actuel autorisé de CHF 21'660.- dépassait ainsi ce loyer de plus de 80 %. En soustrayant à l'état locatif actuel autorisé par l'OCLPF, les charges courantes, on obtenait un rendement net des fonds propres de CHF 930'782.-. Rapporté aux fonds propres et actualisés du propriétaire, cela correspondait à un rendement net de 5.6 %, soit plus du double du rendement net autorisé par l'art. 269 CO et la jurisprudence du Tribunal fédéral.

E. 11

Dans sa détermination du 18 janvier 2016, l'OCLPF a conclu au rejet du recours des époux, sollicitant à titre préalable que les Rentes genevoises soient appelées en cause dans la procédure. L'arrêt du Tribunal fédéral auquel les recourants se référaient, non destiné à la publication, n'était pas un arrêt de principe. En outre, il concernait une situation d'immeubles subventionnés particulière, puisqu'il s'agissait d'immeubles bénéficiant de subventions fédérales. Cet arrêt ne s'arrêtait pas à la situation du logement subventionné à Genève, ce d'autant plus qu'il ne définissait aucun critère à prendre en considération dans l'examen précité. En tout état, on ne pouvait appliquer de manière directe le principe définissant comme abusif dans le cadre du logement à loyer libre, tout loyer apportant un rendement excédent de plus de ½ % le taux hypothécaire de référence. Pour une comparaison adéquate, il y avait lieu de prendre en considération les éléments suivants : le propriétaire de logements locatifs était soumis à un contrôle étatique complet, de la phase de construction (mode de financement, contrôle des prix du terrain et des coûts de construction, état locatif initial, respect de normes de construction, dans le but de mettre à disposition de la population des logements à des loyers adaptés à ses besoins) ; dans la phase de location, il n'y avait pas de possibilité d'augmenter le loyer sans en obtenir l'autorisation ; l'assiette de fonds propres sur laquelle le rendement était servi se réduisait au cours des années, celle-ci n'étant ni indexée, ni augmentée nominalement, à concurrence des amortissements ; un taux d'effort qui pouvait aller de dix à vingt-cinq ans selon le régime de logements subventionnés, voire plus en cas de logements pérennes. Dès lors, un calcul de rendement ne pouvait se faire que dans le cadre d'une appréciation sur la durée et non pas à un moment donné comme le soutenaient les recourants. L'OCLPF s'était livré à un tel exercice dans l'établissement des différents tableaux annexés à sa décision sur réclamation. Ses calculs avaient été effectués en fonction des éléments suivants : - un examen de l'évolution du rendement sur une durée de vingt-cinq ans, en fonction de la durée moyenne du contrôle pour immeubles subventionnés, soit trente ans pour les immeubles HLM, avec possibilité de prolongement de cinq ans, vingt-cinq ans pour les immeubles HM et pérennes pour les immeubles de la catégorie HBM, de même que pour les logements d'utilité publique puisqu'il s'agissait d'une durée de cinquante ans, voire plus ; - Il y avait lieu de déduire du loyer pris en considération le montant de la subvention versée au propriétaire du logement à titre de contribution aux frais d'exploitation ; - la prise en compte des particularités du système genevois en accordant d'une part « une prime » liée à la restriction du choix des locataires qui doit respecter en continu un taux d'effort et un taux d'occupation légal et dont un pourcentage devait être choisi dans des populations en situation d'urgence sociale ; d'autre part, une « prime », tenant compte du système de

contrôle des loyers bien plus contraignant que le système de surveillance prévalant sur le marché locatif libre et qui prohibait toute exagération constatée sur ledit marché. Si une comparaison devait être faite, il y aurait lieu également de tenir compte de ce que les rendements autorisés étaient des rendements maximums et surtout des rendements nominaux, c'est-à-dire s'appliquant aux fonds-propres investis au 1^{er} jour d'exploitation, sans indexation en cours de contrôle, sans tenir compte de l'amortissement de la dette en cours de contrôle. En outre, les subventions à l'exploitation étaient comprises dans les taux de rendement. S'il y avait vente de l'immeuble, les revenus n'étaient pas modifiés pendant la période de contrôle. Enfin, les éléments de coûts qui dépassaient ceux admis dans le plan financier initial n'étaient pas pris en compte (terrains achetés trop cher, indemnités payées, ou travaux somptuaires).

E. 12

Le 25 janvier 2016, le juge délégué a ordonné l'appel en cause des Rentes genevoises. ![/endif]>![if>

E. 13

Dans leurs observations du 23 mars 2016, les Rentes genevoises ont conclu au rejet du recours des époux A_____ et sollicité une indemnité équitable valant participation à leurs frais d'avocat. ![/endif]>![if> En substance, leur argumentation rejoignait celle de l'OCLPF. La construction de l'immeuble avait été autorisée avec un rendement conforme à l'art. 269 CO. Le seul écoulement du temps ne saurait avoir rendu l'état locatif abusif alors même qu'année après année, les charges de l'immeuble étaient contrôlées.

E. 14

Le 29 mars 2016, le juge délégué a imparti un délai aux parties pour formuler toute requête complémentaire et, pour les recourants, pour exercer leur droit à la réplique. ![/endif]>![if>

E. 15

Le 31 mars 2016, l'OCLPF a indiqué qu'il n'avait pas d'observations complémentaires à formuler. ![/endif]>![if>

E. 16

Le 8 avril 2016, les époux A_____ ont persisté dans leurs conclusions. ![/endif]>![if>

E. 17

Le 11 avril 2016, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger. ![/endif]>![if>

E. 18

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- leur sera allouée, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA). ![/endif]>![if> * * * * *