RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1357/2021-LCI **ATA/200/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 février 2022

3ème section

dans la cause

Monsieur A_____
représenté par Me Serge Patek, avocat

contre

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE-OCLPF

et

Madame B_____

_____

Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 septembre 2021 (JTAPI/998/2021)

EN FAIT

1) Monsieur A_____ (ci-après : le propriétaire) est propriétaire d'un appartement dans l'immeuble sis _____ à Genève (ci-après : l'appartement), soumis au régime de la propriété par étage (ci-après : PPE).

L'immeuble est soumis à la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD - L 1 35).

2) Le 3 décembre 2013, M. A_____ a demandé à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF ou l'office) des informations sur les loyers pouvant être pratiqués pour son appartement ainsi que sur sa place de stationnement et le mobilier garnissant le logement.

3) Le 10 janvier 2014, l'OCLPF a informé M. A_____ que le loyer annuel maximum admis pour l'appartement était de CHF 29'856.- et CHF 1'320.- par an pour la place de stationnement. La fixation du loyer du mobilier devait se situer dans les limites admises par la jurisprudence en lien avec le Code des obligations (loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse - CO, Code des obligations - RS 220). Il était renvoyé à la consultation d'associations de professionnels de l'immobilier telles que la Chambre genevoise immobilière, par exemple. En cas de location, le propriétaire devait faire parvenir à l'OCLPF copie des baux établis.

4) Le 16 juin 2015, le propriétaire a conclu deux contrats de bail à loyer avec Monsieur C_____ (ci-après : le locataire) portant d'une part sur l'appartement et d'autre part sur la place de stationnement.

Le 30 juin 2015, il a conclu un troisième contrat de bail portant sur la location du mobilier garnissant le logement pour un loyer mensuel de CHF 500.-.

5) En réponse à une interpellation de l'ASLOCA, l'OCLPF a précisé, le 26 juillet 2019, que l'immeuble du _____ sortirait du contrôle de l'État le 30 avril 2021. Les dispositions de l'art. 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) restaient réservées.

6) Le 29 janvier 2020, le locataire a formé une requête en constatation de droit et demande en paiement devant le Tribunal des baux et loyer (ci-après : TBL). Il a conclu à ce que soit constatée la nullité du contrat de location de mobilier du 30 juin 2015 au motif qu'il s'agissait d'une transaction couplée au sens de l'art. 254 CO.

7) a. Le 13 avril 2020, le propriétaire a interpellé l'OCLPF sur les différences entre les méthodes de calcul du montant du bail afférent au mobilier, évoquées, respectivement, dans leur pratique administrative PA/DI/031.04 (ci-après : la pratique administrative), fondée sur le prix de revient du mobilier, et un arrêt du Tribunal fédéral du 30 septembre 1993 se référant à un pourcentage du loyer.

b. Après un échange de courriels et en réponse à plusieurs questions posées par le propriétaire, Monsieur D_____, chef de projet à l'OCLPF, a précisé, le 28 avril 2020, qu'aucune version précédente de la pratique administrative ne faisait mention de locations meublées. Pour les personnes faisant la demande, lors de l'établissement du loyer maximum admis avec éventuelles locations meublées, une phrase rappelant dans le courrier que la location d'un appartement meublé pouvait éventuellement faire l'objet de la conclusion de contrats séparés, dans les limites admises par la jurisprudence du CO, pour ce qui relevait de la fixation du montant requis. Concernant les baux renouvelés à partir de juin 2019 et sans changement de locataire, la nouvelle pratique ne s'appliquait pas. Comme mentionné dans la pratique administrative, toute installation qualifiée de plus-value ne pouvait être assimilée à du mobilier et n'était, de plus, pas prise en compte dans le calcul du loyer maximum admis, étant donné que les logements PPE en zone de développement devaient en principe être occupés par leur propriétaire.

8) Par courriel du 5 octobre 2020, Madame B_____, gestionnaire en immobilier (ci-après : la gestionnaire) auprès de l'OCLPF, a sollicité de l'ASLOCA que le mandataire la rappelle à propos de l'appartement.

9) Par courriel du 15 octobre 2020, elle a demandé à l'ASLOCA de lui faire parvenir copie des baux de l'appartement et de la place de stationnement ainsi que l'attestation de domicile élu du propriétaire.

10) a. Le 16 octobre 2020, l'OCLPF, sous la plume de la gestionnaire Mme B_____, a informé le propriétaire que, dans le cadre de la loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles du 5 octobre 2001 (LIPAD - A 2 08), le locataire avait sollicité la communication des pièces ayant permis la fixation du loyer de l'appartement et de la place de stationnement. Il s'agissait de la décision du 10 janvier 2014 fixant le loyer maximum admis pour l'appartement concerné et la fiche de calcul de détermination du loyer maximum, documents joints en annexe. Un délai lui était imparti pour se déterminer sur la requête.

Le bas du courrier mentionnait :

« Annexes : mentionnées

Copie à : Monsieur C_____ p. a ASLOCA-Genève ».

b. Par courrier du 16 octobre 2020 au locataire, la gestionnaire a transmis copie du courrier de l'OCLPF du jour au propriétaire. Elle rappelait que les loyers n'avaient été fixés que provisoirement par décision du 10 janvier 2014. La nécessité de revoir d'office les montants autorisés serait analysée à réception des pièces requises du propriétaire. Le bas du courrier mentionnait : « Annexe : mentionnée ».

c. Par pli séparé du même jour, la gestionnaire a demandé au propriétaire de lui faire parvenir les copies des contrats de prêts hypothécaires, leurs avenants depuis 2014 ainsi que les avis d'échéance desdits prêts hypothécaires depuis 2014. Soumis à la LGZD, le logement et le parking faisaient l'objet d'un contrôle étatique en matière de loyers. Dès lors que plus de six ans s'étaient écoulés depuis la décision du 10 janvier 2014, l'examen d'office des conditions d'exploitation des biens du propriétaire se justifiait.

Ce courrier n'a pas été envoyé en copie au locataire.

11) a. Le 28 octobre 2020, le propriétaire a donné suite au premier courrier du 16 octobre 2020. Il s'opposait à la transmission au locataire des deux documents en cause dont le contenu était confidentiel.

b. Par courrier du 16 novembre 2020, le propriétaire a donné suite au second pli du 16 octobre 2020 de l'OCLPF en transmettant les documents demandés. Si par impossible, l'OCLPF se proposait de revoir le montant du loyer, notamment à la baisse, il souhaitait en être informé préalablement afin de pouvoir exercer son droit d'être entendu et notamment invoquer d'éventuels facteurs compensatoires de hausse de loyer.

12) Par décision du 30 novembre 2020 notifiée au locataire, l'OCLPF a rejeté la demande d'accès au dossier relatif aux aspects financiers de l'autorisation de construire DD 1_____ de l'immeuble sis _____. Le locataire n'était pas destinataire de la décision du 10 janvier 2014 de fixation du loyer provisoire. Il n'était atteint que de manière indirecte et n'avait dès lors pas la qualité de partie.

Copie de la décision était adressée au propriétaire.

13) a. Par pli du 15 décembre 2020, l'OCLPF a transmis au propriétaire copie d'une correspondance du 20 novembre 2020 du locataire contestant que le mobilier puisse justifier un loyer de CHF 500.- depuis le 1er juillet 2015. L'appartement étant soumis à la LGZD, l'OCLPF était compétent pour la « location du mobilier interdépendant avec le contrat de bail » du logement du 16 juin 2015. Il sollicitait du propriétaire les justificatifs du prix de revient de l'ensemble du mobilier visé par l'inventaire contenu dans le contrat de location du 30 juin 2015 et la justification du mode de calcul du loyer afférent au mobilier mis à disposition du locataire.

Dans le courrier du 20 novembre 2020 à l'OCLPF, le locataire s'étonnait de la pratique de l'office consistant à autoriser la location de mobilier en sus du montant maximum fixé par le département. Il pouvait s'agir d'une façon de contourner la LGZD.

Ce courrier n'a pas été envoyé en copie au locataire.

b. Par courrier du même jour, l'OCLPF a donné suite à la lettre de l'ASLOCA du 20 novembre 2020 et l'a informé que le propriétaire avait été interpellé par courrier sur l'allégation du locataire selon laquelle le mobilier de l'appartement ne justifierait pas un loyer mensuel de CHF 500.-.

14) Par courrier du 17 décembre 2020, l'OCLPF a transmis au propriétaire les éléments sur lesquels il se fondait pour envisager des modifications du loyer. Référence était faite à la pratique administrative ayant sous-tendu la détermination du loyer admissible afférent à la location actuellement en cours et la fixation des loyers du 10 janvier 2014. Un rendement sur fonds propres admissible était retenu à 1,75 %.

Une fiche de calcul applicable aux propriétaires usagers était jointe.

15) Le 15 janvier 2021, le propriétaire s'est étonné de la demande de l'office du 15 décembre 2020 relative aux justificatifs du mobilier. En 2014, il avait été autorisé par l'office à louer le mobilier dans les limites admises par la jurisprudence fédérale. Celle-ci autorisait une majoration de loyer de 20 % « si les locaux [étaient] bien meublés », ce qui était le cas en l'espèce. En vertu du principe de la garantie des droits acquis, il était impossible à l'office de revenir sur sa position. Enfin, le locataire tentait, en pure perte, d'obtenir par la voie administrative ce que la procédure civile, pendante sur le même objet par-devant le TBL, ne pourrait pas lui donner.

16) Le 18 janvier 2021, le propriétaire a précisé à l'OCLPF que son calcul ne prenait pas en compte les récents développements de la jurisprudence fédérale qui autorisait un rendement sur les fonds propres investis à hauteur de 3,25 %. La référence à l'arrêt du Tribunal fédéral était indiquée. Deux précisions chiffrées, relatives aux charges financières et charges d'exploitation, étaient mentionnées.

17) Par courrier du 8 février 2021 au propriétaire, l'OCLPF a relevé que le montant du loyer pour le mobilier n'avait jamais été porté à sa connaissance. Il n'était dès lors pas question de droits acquis. La demande de pièces était légitime pour s'assurer que le montant exigé par le propriétaire constituait un loyer convenable, compte tenu des meubles à disposition. Un ultime délai au 8 mars 2021 lui était imparti pour communiquer les justificatifs du prix de revient de l'ensemble du mobilier visé par l'inventaire, ou une éventuelle photo de chacun des objets ainsi qu'une estimation de la date de leur acquisition et de leurs prix

respectifs. Les conséquences d'une violation du devoir de collaboration étaient rappelées. À défaut de celle-ci, l'office procèderait à une estimation de chacun des meubles considérés sur la base des prix pratiqués par les grandes enseignes de mobilier bon marché.

Copie de ce courrier était adressée au locataire.

18) Par décision du 11 février 2021, l'OCLPF a fixé le loyer provisoire autorisé pour l'appartement et le parking litigieux. Les loyers annuels retenus étaient identiques à ceux mentionnés dans le courrier du 17 décembre 2019, soit CHF 19'488.- pour le logement et CHF 864.- pour la place de stationnement. Le courrier évoquait de la jurisprudence mentionnée par le propriétaire dans sa dernière correspondance.

19) Le 19 février 2021, le propriétaire a demandé un tirage de la pratique administrative.

20) Le 22 février 2021, le propriétaire a sollicité auprès de l'OCLPF la récusation de Mme B_____.

Il faisait suite à la correspondance de cette dernière du 8 février 2021 ainsi qu'à la décision de fixation de loyer provisoire du 11 février 2021.

Le 8 février 2021, la gestionnaire l'avait menacé de procéder à une estimation de chacun des meubles considérés. Elle avait, de toute évidence, pris parti en faveur du locataire et avait immédiatement considéré que les meubles mis à disposition étaient « bon marché », sans même étayer son raisonnement par des pièces justificatives et sans avoir procédé à un transport sur place. Elle avait, de ce fait, manifesté expressément son antipathie envers l'une des parties à la procédure et s'était forgée une opinion inébranlable avant même d'avoir pris connaissance de tous les faits pertinents de la cause, en violation de l'art. 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101).

Parallèlement, par courrier du 17 décembre 2020, elle avait procédé à une estimation des modifications des loyers. Dans la décision du 11 février 2021, elle n'avait pas pris en considération les arguments et les correctifs, pourtant pertinents, fournis par le propriétaire. Elle avait rendu sa décision en s'écartant, sans droit, de la jurisprudence. Ce procédé était de nature, une fois de plus, à suspecter sa partialité.

21) Le 8 mars 2021, dans le délai imparti par l'OCLPF un mois auparavant, le propriétaire a sollicité la suspension de l'instruction du dossier jusqu'à droit jugé dans la procédure pendante devant le TBL. Cette dernière était susceptible de donner gain de cause au locataire et, partant, de mettre un terme à la procédure pendante devant l'OCLPF.

La « majoration » du loyer pour le mobilier était conforme à ce qu'autorisait la jurisprudence. Le propriétaire s'était conformé à la demande de l'OCLPF. Il ne lui avait jamais été demandé d'informer l'office du montant du loyer pratiqué pour la mise à disposition du mobilier. Si tel avait été le cas, il y aurait immédiatement déféré. Il était impossible à l'office de revenir aujourd'hui sur ses positions du 10 janvier 2014.

M. D_____ avait confirmé, dans un courriel du 28 avril 2020, que les conditions énoncées dans le courrier du 10 janvier 2014 restaient valables et que la pratique administrative n'était pas applicable à titre rétroactif, en particulier aux baux qui s'étaient renouvelés sans changement de locataire à compter du mois de juin 2019.

Il n'était pas en possession de clichés photographiques du mobilier et les factures délivrées lors de l'acquisition de celui-ci se trouvaient dans un garde-meubles. Il rappelait être domicilié en Autriche. Il aurait évidemment transmis ces pièces à l'office si la demande lui en avait été faite en 2014. Il sollicitait de connaître la base légale fondant la référence aux enseignes de mobilier « bon marché » pour fixer le loyer admissible.

22) Le 15 mars 2021, dans le cadre de sa duplique devant le TBL, le locataire, soutenant que la pratique administrative s'appliquait, a indiqué « on en veut d'ailleurs pour preuve le fait que l'OCLPF a interpellé le bailleur à ce sujet par courrier du 15 décembre 2020 et l'a relancé par courrier du 8 février 2021 (pièce 12) ».

23) Le 15 mars 2021, le propriétaire a formé réclamation contre la décision du 11 février 2021 de l'OCLPF.

24) Par décision du 29 mars 2021, la directrice de l'OCLPF a rejeté, dans la mesure où elle était recevable, la demande de récusation dirigée contre Mme B_____.

Il n'existait aucun autre lien entre la collaboratrice, le propriétaire et le locataire que ceux découlant des échanges de correspondance et du dossier. La collaboratrice n'avait pas d'intérêt personnel dans l'affaire en question. La requête de récusation passait sous silence la décision, défavorable au locataire, du 30 novembre 2020, lui refusant l'accès au dossier. La décision du 11 février 2021, comportant la fixation du loyer provisoire du logement et de la place de parc, avait été rendue dans le strict respect de la pratique administrative, pleinement applicable au cas d'espèce. Il appartiendrait aux juridictions administratives de trancher le litige opposant le propriétaire à l'office. Il n'existait aucun risque de prévention de la gestionnaire à l'encontre du propriétaire, s'agissant du volet du dossier du mobilier mis à disposition du locataire. Elle avait justifié, dans son pli du 15 décembre 2020, son action de contrôle, de la compétence de l'office.

L'attitude de la gestionnaire était parfaitement transparente envers le propriétaire, dénuée de toute partialité et exempte d'appréciation anticipée des preuves. Les soupçons du propriétaire ne se fondaient sur aucun élément factuel et tangible. Il avait d'ailleurs adressé une correspondance à l'intéressée le 8 mars 2021, dénotant ainsi un comportement pour le moins contradictoire. Les griefs opposés par le propriétaire n'étaient que le reflet d'une divergence de vue avec l'office dans l'application des dispositions de droit public aux différents volets du dossier considéré.

Copie de la pratique administrative était jointe à la décision.

25) Par décision du même jour, l'OCLPF a suspendu l'instruction de la réclamation formée par le propriétaire le 15 mars 2021 jusqu'à droit jugé sur la demande de récusation.

26) Le 1er avril 2021, le propriétaire a sollicité copie de la pratique administrative. Le document n'avait pas été attaché à la décision du 29 mars 2021.

27) Par courrier du 9 avril 2021, la directrice de l'OCLPF a transmis un tirage de la pratique administrative. Elle regrettait l'oubli.

28) Par acte du 16 avril 2021, le propriétaire a interjeté recours devant le Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre la décision de l'OCLPF du 29 mars 2021.

En fixant le rendement sur fonds propres admissible, par décision du 11 février 2021, à 1,75 % en se basant sur la pratique administrative, abrogée, sans prendre en considération les développements récents de la jurisprudence fédérale, Mme B_____ avait défavorisé de manière évidente une partie au litige, sans raison apparente autre que sa partialité.

En menaçant le propriétaire par courrier du 8 février 2021 de procéder à une estimation de chacun des meubles considérés sur la base des prix pratiqués par les grandes enseignes, alors que le recourant avait expressément été autorisé, par l'OCLPF, le 10 janvier 2014, à pratiquer la location contestée, ce que M. D_____ avait confirmé, Mme B_____ avait adopté un comportement inadmissible, dépourvu de toute base juridique et mettant sérieusement en doute son impartialité dans le dossier.

Enfin, en mettant l'ASLOCA, dont le client n'était pourtant pas partie à la procédure, en copie de divers courriers destinés au propriétaire, sans agir de la même façon avec ce dernier pour les courriers échangés entre elle-même et le locataire, Mme B_____ avait clairement pris position en faveur de l'une des parties, lui procurant certaines informations, le favorisant et affaiblissant la position de l'autre protagoniste du dossier.

Elle avait ainsi de toute évidence pris partie en faveur du locataire et immédiatement considéré que les meubles à disposition étaient « bon marché » sans pouvoir étayer son raisonnement par des pièces justificatives, ni avoir procédé à un transport sur place, ni être en mesure de justifier la raison pour laquelle elle entendait procéder à un calcul de rendement en contradiction avec les instructions et confirmations précédentes de l'office.

Elle avait, de ce fait, manifesté expressément son antipathie envers l'une des parties à la procédure et s'était forgée une opinion inébranlable en choisissant d'ignorer tous les faits pertinents de la cause, en violation de l'art. 29 Cst.

29) Le propriétaire a déposé plainte pénale, le 4 mai 2021, contre Mme B_____ pour violation du secret de fonction et tentative de contrainte.

30) Le 25 mai 2021, l'OCLPF a conclu au rejet du recours. La pratique administrative, dans sa deuxième version, restait valable pour les contrats de bail conclus entre le 1er mars 2013, date de sa prise d'effet, et le 18 octobre 2016, veille de la prise d'effet de la version suivante. La teneur de la pratique administrative de juin 2019 ne déployait pas d'effet rétroactif. Les versions antérieures s'appliquaient aux baux conclus avant le 11 juin 2019 et encore en vigueur.

31) Mme B_____ a conclu au rejet du recours.

32) Dans sa réplique, le propriétaire a persisté dans ses conclusions. L'office ne devait pas entrer en matière dès lors que le locataire cherchait à obtenir des informations pour les utiliser après la période de contrôle étatique. Or, l'autorité intimée n'était pas concernée par la période postérieure à la décennie de contrôle des loyers. Par ailleurs, une procédure devant la commission de conciliation des baux et loyers était en cours.

33) Par pli du 13 septembre 2021, dans une cause parallèle opposant le propriétaire à l'OCLPF, celui-là a informé la TAPI du dépôt de sa plainte pénale contre la gestionnaire. Le maintien de la suspension de ladite cause parallèle (A/975/2021), portant sur les conditions de fixation des loyers litigieux, se justifiait d'autant plus.

34) Par jugement du 30 septembre 2021, le TAPI a rejeté le recours.

La demande de récusation avait été adressé à l'OCLPF le 22 février 2021, soit après la notification de la décision de ce dernier du 11 février 2021. Le recours contre cette décision avait été déposé auprès du TAPI le 15 mars 2021. Dans ces circonstances, l'OCLPF aurait dû transmettre la demande de récusation au TAPI pour qu'il la traite dans le cadre du recours. Étant donné que l'OCLPF avait instruit cette demande de récusation et rendu une décision sujette à recours

auprès du TAPI le 29 mars 2021, et que M. A_____ avait recouru contre cette décision, cette informalité ne portait pas à conséquence.

L'OCLPF n'était pas parvenu à établir qu'il existait un lien entre Mme B_____ et le locataire autre que celui découlant des échanges de correspondances qui avaient eu lieu entre eux dans le cadre de la procédure relative à la fixation du loyer de l'appartement du propriétaire. De même, aucun intérêt personnel de Mme B_____ dans la procédure n'avait pu être établi. Le propriétaire ne prétendait pas le contraire. Aucun élément ne permettait au TAPI de parvenir à une autre conclusion.

Aucun élément ne permettait non plus de conclure que Mme B_____ avait transmis les pièces annexées au courrier du 16 octobre 2020. Si, certes, la rédaction du courrier pouvait prêter à confusion, aucun élément ne démontrait que le locataire aurait reçu ces pièces, ce que Mme B_____ contestait par ailleurs.

La décision du 30 novembre 2020 concernant la demande d'accès au dossier relatif aux aspects financiers de l'autorisation de construire DD 1_____ déniait au contraire la qualité de partie au locataire et donc son accès à la procédure.

Si des pièces avaient tout de même été transmises, la question de la violation du secret de fonction de Mme B_____ ou d'une faute professionnelle pouvait se poser, question qui dépassait toutefois le cadre de la présente procédure.

Le calcul du loyer effectué par Mme B_____, en particulier le taux de rendement retenu, était un grief concernant le fond du litige, qui devait être soulevé dans la procédure de recours contre la décision du 11 février 2021 (cause A/975/2021).

Le courrier du 8 février 2021 de Mme B_____, relatif à l'évaluation des meubles, pouvait paraître quelque peu maladroit. Il ne pouvait toutefois pas être retenu que le propriétaire avait été menacé, ayant plutôt été averti de la manière dont l'estimation des meubles serait effectuée par l'office en l'absence des pièces demandées.

Aucune apparence de prévention ne pouvait être retenue à l'encontre de Mme B_____ dans la manière de gérer le dossier qui lui avait été confié.

35) Par acte du 3 novembre 2021, M. A_____ a interjeté recours contre le jugement précité auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Il a conclu à l'annulation de celui-ci ainsi que de la décision de l'OCLPF du 29 mars 2021, au prononcé de la récusation de Mme B_____. Préalablement, la procédure devait être suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale et l'OCLPF devait produire l'ensemble des

correspondances échangées entre le locataire et l'ASLOCA, du 1er juillet 2019 au 16 avril 2021.

a. Mme B_____ avait systématiquement adopté une attitude favorable au locataire, soit une attitude partiale, constatée en particulier par les éléments suivants :

- la transmission de documents confidentiels se rapportant au bien immobilier, propriété du recourant, joints au courrier de l'OCLPF du 16 octobre 2020 adressé au locataire ;

- la mise en copie du locataire, non partie à la procédure, respectivement de l'ASLOCA, des courriers de l'OCLPF adressés au propriétaire ;

- le taux de rendement des fonds propres investis par le recourant lors de l'acquisition de ses biens immobiliers à hauteur de 1,75 % retenu par Mme B_____ de manière erronée, au lieu du taux de 3,25 % qui aurait dû être appliqué selon la jurisprudence fédérale en vigueur depuis le mois d'octobre 2020 ;

- la menace contenue dans le courrier du 8 février 2021 par lequel Mme B_____ indiquait qu'elle procédait à une estimation de chacun des meubles considérés « sur la base des prix pratiqués par les grandes enseignes de mobilier bon marché », agissant ainsi sans fondement légal, si le recourant ne lui transmettait pas les pièces permettant de procéder à un calcul de rendement retiré du loyer pratiqué par la mise à disposition du mobilier, d'ici le 8 mars 2021. Les premiers juges avaient d'ailleurs relevé : « la rédaction de ce courrier pourrait paraître quelque peu maladroite » ;

- l'absence de prise en considération par Mme B_____ des conditions de location contenues dans le courrier de l'OCLPF du 10 janvier 2014 et de la confirmation de sa teneur par courriel du 28 avril 2020 de M. D_____. Celui-ci avait confirmé au recourant que les conditions énoncées dans son courrier du 10 janvier 2014 demeuraient valables et que la pratique PA/DI/031. 04, telle que mise à jour le 11 juin 2019, et qu'entendait appliquer Mme B_____, n'était pas applicable à titre rétroactif, en particulier aux baux qui s'étaient renouvelés sans changement de locataire à compter du mois de juin 2019. Mme B_____ avait sciemment décidé d'ignorer le contenu de ces deux échanges entre l'office, qu'elle représentait, et le recourant.

b. Le TAPI n'avait pas pris en considération le dépôt de la plainte pénale. Si le juge pénal concluait à l'existence d'une violation du secret de fonction notamment, respectivement d'une tentative de contrainte, la commission de ces actes serait constatée sur la base des mêmes faits que ceux soumis à la présente juridiction. Le TAPI avait violé l'article 14 de la loi sur la procédure

administrative du 12 septembre 1985 (LPA-GE - E 5 10) en ne procédant pas à la suspension de la présente procédure.

c. Les faits avaient été constatés de façon inexacte par le TAPI. Celui-ci n'avait pas relevé que la décision de Mme B_____ du 11 février 2021 allait à l'encontre des décisions préalables de l'OCLPF et de la jurisprudence fédérale. Ce faisant, il n'avait pas pris en considération les allégués n^{os} 25 à 34 du recourant. Le TAPI avait seulement fait référence à « divers éléments », se contentant de demeurer très général s'agissant du contenu du courrier du 18 janvier 2021 de M. A_____. Or, les éléments contenus dans ledit courrier étaient primordiaux. Ils portaient sur les récents développements de la jurisprudence fédérale qui autorisait un rendement sur les fonds propres investis à hauteur de 3,25 % et non de 1,75 % tels que retenus par l'intéressée, sans raison valable autre que sa détermination à prendre systématiquement le parti du locataire, dans le litige l'opposant à M. C_____. Le TAPI n'avait pas non plus fait mention du fait Mme B_____ avait fondé sa décision sur une pratique administrative qui n'était non seulement plus publiée sur le site internet de l'office, mais encore abrogée, et qui n'avait pas été transmise au recourant malgré ses diverses demandes. C'était à tort que le TAPI avait mentionné qu'un tirage de la pratique avait été joint à la décision du 11 février 2021. Les premiers juges s'étaient ensuite contredits en mentionnant que la pratique avait été transmise le 9 avril 2021, « n'ayant pas été joint à la décision du 29 mars 2021, contrairement à ce que cette décision indique ». Le TAPI n'avait pas non plus relevé l'argument du recourant selon lequel la décision de Mme B_____ du 11 février 2021 s'inscrivait en totale contradiction avec la pratique administrative.

d. Le droit à la preuve et à l'application de la maxime d'office avaient été violés. Le 16 octobre 2020, Mme B_____ avait invité le propriétaire à se déterminer sur la transmission de certains documents confidentiels au locataire, soit notamment la décision du 10 janvier 2014 fixant le loyer accordé pour la mise à disposition du mobilier et la fiche de calcul de détermination du loyer maximum pour l'appartement précité. Les documents précités avaient été joints en annexe au courrier de l'OCLPF et transmis en copie au locataire, violant ainsi le caractère confidentiel de ces informations et l'objet même du courrier consistant à savoir si le recourant acceptait la transmission de ces informations au locataire.

À compter de cette même date, le locataire et Mme B_____ semblaient avoir entrepris un échange de correspondances auquel le recourant n'avait jamais eu accès, contrairement au locataire qui avait été mis en copie, au moins deux fois, des courriers de l'OCLPF au propriétaire. Ce dernier s'était pourtant immédiatement opposé à la demande de transmission de pièces jointes s'agissant d'informations confidentielles.

Par ailleurs, le recourant avait joint à sa duplique du 15 mars 2021 devant le TBL des courriers de Mme B_____ indiquant que : « l'office cantonal du

logement a interpellé le bailleur à ce sujet par courrier du 15 décembre 2020 et l'a relancé par courrier du 8 février 2021 ». Madame B_____ avait donc fait mention des courriers de l'OCLPF des 15 décembres 2020 et 8 février 2021 soit de correspondances privées entre l'autorité et le recourant.

C'était en conséquence à tort que le TAPI avait refusé d'ordonner l'apport de l'ensemble des correspondances échangées entre le locataire et Mme B_____ du 1er juillet 2019 au jour du dépôt du recours. Ces pièces permettraient de confirmer la partialité manifeste de Mme B_____. Les premiers juges n'avaient pas forgé leur conviction sur la base des preuves administrées, mais uniquement sur la base des allégations d'une des parties à la procédure.

e. L'art. 15 LPA avait été violé. Mme B_____ avait fait preuve de partialité tout au long de la procédure opposant le recourant au locataire, par l'entremise de divers courriers et décisions dont elle était l'auteure. Le TAPI s'était uniquement fondé sur l'inexistence d'un lien entre l'intéressée et le locataire, et sur l'absence d'intérêt personnel de cette dernière dans la procédure. Or, le motif principal de la demande de récusation consistait en la totale partialité de la gestionnaire, qui avait systématiquement adopté une attitude favorable au locataire, soit le motif prévu à l'art. 15 al. 1. let. d LPA. Dans son jugement, le TAPI avait fait la mention de l'éventualité que des pièces aient été transmises. Il relevait de même que la question de la violation du secret de fonction et d'une faute professionnelle pourrait alors se poser, question qui dépassait toutefois le cas de la présente procédure. Ce faisant, le TAPI avait confondu l'appréciation de la question relative à la violation du secret de fonction avec l'appréciation de celle liée à la récusation de Mme B_____. Or, il appartenait au TAPI de déterminer s'il existait des circonstances de nature à faire douter de la partialité de Mme B_____ au vu des éléments versés à la procédure ainsi que par le biais de l'administration du moyen de preuves sollicitée par le recourant. Le fait que le locataire ne produise pas les pièces considérées ne signifiait nullement qu'il ne les avait pas reçues. La déduction du TAPI à ce titre était gravement viciée.

Le TAPI avait traité différemment les parties. Il avait cru sur parole l'OCLPF et s'était contenté de reprendre, sans le discuter, ce que l'office avait indiqué dans ses écritures. Il convenait de souligner le peu de fiabilité des affirmations de l'autorité intimée au vu de l'absence de réponse de Mme B_____ aux diverses demandes de copies de la pratique administrative considérée et de l'allégation erronée de la directrice de l'OCLPF affirmant avoir joint ladite pratique dans la décision du 29 mars 2021. Il ressortait un manque profond de rigueur de la manière dont l'office gérait ses dossiers. Il était difficile de comprendre comment il pouvait affirmer ne pas avoir transmis les documents confidentiels précités au locataire s'il n'était pas capable de savoir ce qu'il envoyait. Curieusement, les premiers juges estimaient au contraire que le

recourant n'apportait pas d'éléments qui prouveraient le contenu de ses allégations. En ne produisant pas lesdits échanges, l'OCLPF avait refusé de collaborer à la procédure. Il devait en supporter les conséquences. Le jugement violait grossièrement les principes juridiques incontestés et heurtait de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il était arbitraire et devait être annulé.

36) L'OCLPF a conclu au rejet du recours. Le propriétaire n'avait annoncé au TAPI le dépôt de sa plainte pénale que dans la cause parallèle. Rien ne justifiait la suspension de la présente procédure.

37) Mme B_____ a conclu au rejet du recours. Elle avait agi dans le strict respect du cadre normatif et selon les instructions de sa hiérarchie. Son employeur l'avait confirmé le 29 mars 2021 en rejetant la demande de récusation formée à son encontre.

38) Dans sa réplique, le recourant a persisté dans ses conclusions.

39) Les arguments des parties et le contenu des pièces seront, pour le surplus, repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

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 LPA).

2) Le recourant sollicite préalablement la suspension de la procédure dans l'attente de l'issue de la procédure pénale.

3) a. Lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile, pénale ou administrative relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut, le cas échéant, être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions (art. 14 al. 1 LPA).

b. En l'espèce, le sort de la présente procédure ne dépend pas de la procédure pénale, conformément aux considérants qui suivent. Il ne sera en conséquence pas donné suite à la requête de suspension de la présente cause.

Pour les mêmes motifs, le TAPI n'a pas violé l'art. 14 LPA.

4) Le recourant reproche au TAPI d'avoir violé le droit à la preuve et l'application de la maxime d'office. Il sollicite que l'ensemble des échanges

intervenus entre l'autorité intimée et le locataire, respectivement le mandataire du locataire, dans le cas de la présente affaire soit versé au dossier

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_58/2018 du 29 juin 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_487/2017 du 5 juillet 2018 consid. 2.1. ; ATA/799/2018 du 7 août 2018). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 141 III 28 consid. 3.2.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_24/2017 du 13 décembre 2017 consid. 2.2).

b. En l'espèce, l'autorité intimée a indiqué avoir versé à la procédure l'entier des échanges de correspondance. Aucun élément du dossier ne permet de remettre en cause l'allégation de l'OCLPF. Ordonner à l'OCLPF de produire tout l'échange de correspondance apparaît de plus sans pertinence et inutile. Tous les échanges de correspondances, les références à de précédents courriers ou à des pièces annexées à des envois sont cohérents, y compris avec les pièces produites dans le cadre de la procédure devant le TBL. Il ne sera en conséquence pas donné suite à cette demande d'acte d'instruction, inutile, étant rappelé qu'une offre de preuve qui ne vise qu'une pure hypothèse ne reposant sur aucun indice concret n'a pas à être ordonnée (arrêt du Tribunal fédéral 8D_1/2021 du 4 novembre 2021 consid. 4.3.2).

Pour les mêmes motifs, le TAPI n'a pas violé le droit à la preuve du recourant ni fait une application incorrecte du principe de la maxime d'office.

5) Le recourant se plaint d'une violation de l'article 15 LPA au vu de la partialité de la gestionnaire.

a. En vertu de l'art. 15 al. 1 let. d LPA, les membres des autorités administratives appelés à rendre ou à préparer une décision doivent se récuser s'il existe des circonstances de nature à faire suspecter leur partialité. La demande de récusation doit être formée sans délai (art. 15 al. 3 LPA).

b. L'art. 29 al. 1 Cst. prévoit que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable. La jurisprudence a tiré de cette disposition un droit à ce que l'autorité administrative qui statue le fasse dans une composition correcte et impartiale (ATF 142 I 172 consid. 3.2 et les références citées).

Selon la jurisprudence, le droit à une composition correcte et impartiale permet notamment d'exiger la récusation des membres d'une autorité administrative dont la situation ou le comportement est de nature à faire naître un doute sur leur indépendance ou leur impartialité. Il tend à éviter que des circonstances extérieures à l'affaire ne puissent influencer une décision en faveur ou au détriment de la personne concernée. La récusation peut s'imposer même si une prévention effective du membre de l'autorité visée n'est pas établie, car une disposition interne de sa part ne peut pas être prouvée. Il suffit que les circonstances donnent l'apparence de la prévention et fassent redouter une activité partiale. Cependant, seules des circonstances constatées objectivement doivent être prises en considération, les impressions purement individuelles d'une des personnes impliquées n'étant pas décisives (ATF 131 I 24 consid. 1.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_629/2015 du 1er décembre 2015 consid. 3.1 ; ATA/107/2018 du 6 février 2018).

La notion de récusation des membres d'une autorité administrative doit être comprise dans un sens fonctionnel et englobe ainsi toutes les personnes agissant pour le compte de l'autorité et directement impliquées dans le processus décisionnel (ATA/107/2018 précité).

c. Découlant de l'art. 29 Cst., la garantie d'impartialité d'une autorité administrative ne se confond pas avec celle d'un tribunal (art. 30 Cst.) dans la mesure où la première n'impose pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation d'autorités gouvernementales, administratives ou de gestion (ATF 125 I 209 consid. 8a ; 125 I 119 ; ATA/266/2021 du 2 mars 2021 consid. 5a ; Pierre MOOR/Étienne POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 2011, p. 242 ch. 2.2.5.2). Il y a toutefois équivalence de motifs de récusation entre instances administratives et judiciaires lorsqu'existe un motif de prévention, supposé ou avéré, qui commande d'écarter une personne déterminée de la procédure en raison de sa partialité (arrêt du Tribunal fédéral 1C_389/2009 du 19 janvier 2010 consid. 2 ; ATA/1089/2020 du 3 novembre 2020 consid. 6a).

Les soupçons de prévention peuvent être fondés sur un comportement ou sur des éléments extérieurs, de nature fonctionnelle ou organisationnelle (arrêt du Tribunal fédéral 2C_171/2007 du 19 octobre 2007 consid. 5.1 ; Florence AUBRY GIRARDIN, in Commentaire de la LTF, 2014, n. 33 ad art. 34 de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - LTF - RS 173.110).

d. Les art. 15 et 15A LPA sont calqués sur les art. 47 ss du code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC - RS 272 ; ATA/987/2019 du 4 juin 2019 consid. 2b ; ATA/578/2013 du 3 septembre 2013 consid. 7c, avec référence au MGC 2008-2009/VIII A 10995), ces derniers, tout comme les art. 56 ss du code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 (CPP - RS 312.0), avec lesquels ils sont harmonisés, étant calqués, à l'exception de quelques points mineurs, sur les art. 34 ss LTF, si bien que la doctrine, et la jurisprudence rendue à leur sujet, valent en principe de manière analogique (arrêt du Tribunal fédéral 6B_621/2011 du 19 décembre 2011 consid. 2.2 ; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6841 ss, spéc. 6887 ad art. 45 [devenu l'art. 47 CPC] ; Message du Conseil fédéral sur l'unification de la procédure pénale, FF 2005 1125 s.).

e. Selon la jurisprudence relative à la récusation de juges dans le cadre de l'application des art. 15A al. 1 let. f LPA – correspondant à l'art. 34 al. 1 let. e LTF – et applicable à tout le moins par analogie à la récusation des membres des autorités administratives (ATA/1089/2021 précité consid. 6c), d'éventuelles erreurs de procédure ou d'appréciation commises par une ou un juge ne suffisent pas à fonder objectivement un soupçon de prévention (ATF 116 Ia 14 consid. 5b ; ATA/237/2017 du 28 février 2017 consid. 5c). Seules des fautes particulièrement graves et répétées pourraient avoir cette conséquence ; même si elles paraissent contestables, des mesures inhérentes à l'exercice normal de la charge de la ou du juge ne permettent pas de suspecter celui-ci de partialité (ATF 141 IV 178 ; 113 Ia 407 consid. 2 ; 111 Ia 259 consid. 3b/aa). Une partie est en revanche fondée à dénoncer une apparence de prévention lorsque, par des déclarations avant ou pendant le procès, la ou le juge révèle une opinion qu'il a déjà acquise sur l'issue à donner au litige (ATF 125 I 119 consid. 3a).

Le Tribunal fédéral a encore rappelé que la procédure de récusation n'a pas pour objet de permettre aux parties de contester la manière dont est menée l'instruction et de remettre en cause les différentes décisions incidentes prises par la direction de la procédure. Même dans ce cadre, seules des circonstances exceptionnelles permettent de justifier une récusation, lorsque, par son attitude et ses déclarations précédentes, la magistrate ou le magistrat a clairement fait apparaître qu'elle ou il ne sera pas capable de revoir sa position et de reprendre la cause en faisant abstraction des opinions précédemment émises (ATF 138 IV 142 consid. 2.3). D'autres motifs doivent donc exister pour admettre que la ou le juge ne serait plus en mesure d'adopter une autre position, de sorte que le procès ne demeure plus ouvert (ATF 133 I 1 consid. 6.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_755/2008 du 7 janvier 2009 consid. 3.2 in SJ 2009 I 233).

f. Dans un récent arrêt, la chambre de céans a rejeté la demande de récusation à l’encontre d’un fonctionnaire du département du territoire. Rendre des décisions à l’encontre d’un justiciable, relever des éléments non conformes dans la situation

du justiciable, solliciter un reportage photographique exhaustif d'une parcelle et la mise en conformité des différents travaux effectués sur une propriété ne font pas naître un doute sur l'impartialité du fonctionnaire, les impressions purement individuelles du justiciable n'étant pas décisives (ATA/1178/2021 du 2 novembre 21 consid. 6f).

g. La récusation doit être demandée sans délai, dès que la partie a connaissance du motif de récusation, sous peine de déchéance (ATF 138 I 1 consid. 2.2). Il est en effet contraire aux règles de la bonne foi de garder ce moyen en réserve pour ne l'invoquer qu'en cas d'issue défavorable ou lorsque l'intéressé se serait rendu compte que l'instruction ne suivait pas le cours désiré (ATF 139 III 120 consid. 3.2.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_278/2017 du 17 août 2017 consid. 3.1).

6) a. Le recourant reproche à la gestionnaire d'avoir transmis au locataire les annexes à la lettre du 16 octobre 2020, soit la décision du 10 janvier 2014 fixant le loyer maximum admis pour l'appartement concerné et la fiche de calcul de détermination du loyer maximum.

Le grief n'est pas fondé. Le courrier au propriétaire mentionne que des annexes y sont jointes. Suit la mention qu' « une copie » est adressée au locataire. Il s'agit d'une copie du courrier. Rien n'indique que les annexes auraient aussi été jointes. Le terme « copie » est d'ailleurs au singulier. Ce fait est confirmé par la lettre au locataire, versée au dossier par l'autorité intimée. Seule une copie de la lettre du 16 octobre a ainsi été adressée au locataire, ce que confirme la mention en bas de page de l'envoi d'une seule annexe. En conséquence, les pièces n'ont pas été adressées au locataire.

Le recourant se plaint que ce courrier ait été produit devant le TBL. Or, outre que les annexes n'ont précisément pas été produites, il ne s'est pas plaint de l'envoi d'une copie du courrier au locataire avant mars 2021.

b. Le recourant se plaint que le locataire ait été mis en copie des courriers de l'OCLPF qui lui étaient adressés alors que celui-là n'était pas partie à la procédure.

Il ressort du dossier que seuls deux courriers ont été transmis au locataire, soit la correspondance du 16 octobre 2020 et celle du 8 février 2021. Le recourant ne le conteste pas puisqu'il offre de prouver cet allégué par ces deux seules pièces.

Or, il est conforme à la LPA que le locataire ait été mis en copie du courrier du 16 octobre 2020. Celui-ci permettait à l'autorité de prouver qu'elle avait donné suite à la requête en accès aux pièces fondée sur la LIPAD. En l'absence de la transmission des annexes, conformément au paragraphe qui précède, aucun

élément figurant dans le courrier du 16 octobre 2020 n'est de nature à créer une prévention à l'égard de la gestionnaire du dossier.

L'autorité soutient que la lettre du 8 février 2021 s'inscrit dans la question de la conformité du loyer afférent au mobilier et que le locataire dispose de la qualité de partie au sens de l'art. 7 LPA. Selon l'art. 42 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), aussi longtemps que les logements sont au bénéfice de LGL, le propriétaire ne peut les louer à un loyer supérieur au loyer autorisé (al. 2). Le propriétaire doit signaler au service compétent toute diminution des frais d'exploitation des immeubles, notamment les baisses du taux des intérêts des dettes hypothécaires (al. 4). Le service compétent peut diminuer l'état locatif agréé, en cas de réduction des charges d'exploitation, du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ou d'un rendement des fonds propres supérieur à celui fixé par le Conseil d'État (al. 5). Le propriétaire notifie au locataire le loyer autorisé par le service compétent en utilisant, à cette fin et sous peine de nullité, une formule officielle mentionnant notamment les motifs de la modification du loyer, le droit à obtenir une allocation de logement aux conditions fixées par la loi en s'adressant à l'autorité compétente, 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 (al. 7). La formule avise en outre le locataire qu'il est autorisé à consulter, auprès du service compétent, les pièces du dossier sur la base desquelles le loyer a été fixé (al. 8).

Aux termes de l'art. 44 LGL, si le bail porte sur un logement, le locataire peut, dans le délai de 30 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 (al. 1). La réclamation est motivée par écrit et comporte, s'il y a lieu, toutes pièces justificatives. Le service compétent informe le propriétaire du dépôt de la réclamation et lui impartit un délai de dix jours pour intervenir à la procédure et faire ses observations écrites sur la réclamation, s'il s'y croit fondé, en précisant que la décision sur réclamation lui est opposable, qu'il soit ou non intervenu (al. 2). Le délai de trente jours pour déposer une réclamation ne commence à courir que dès réception de la décision ou de la notification faite par le propriétaire en vertu de l'art. 42 al. 7 (al. 3). Le service compétent statue sur la réclamation et notifie sa décision motivée aux parties à la procédure avec indication de la voie et du délai de recours (al. 4).

En l'espèce, le locataire a contesté le bien-fondé du loyer qui lui est réclamé au titre de mobilier. Il a la qualité de partie dans ce litige. La question de l'accès, pour un locataire, à des documents en parallèle d'une procédure pendante devant le TBL, n'a été abordée, et admise, que récemment dans la jurisprudence de la chambre de céans, si bien qu'il ne peut pas être reproché à la gestionnaire du dossier d'avoir agi contrairement à la jurisprudence ou à des règles clairement définies en la matière (ATA/39/2022 du 18 janvier 2022), l'arrêt précité n'étant

pas encore définitif. Même à considérer que la question de la transmission au locataire de certaines informations contenues dans le courrier litigieux ait fait l'objet d'une mauvaise évaluation par la gestionnaire, elle ne représenterait pas une prévention suffisante qui justifierait sa récusation. Il n'est dès lors pas nécessaire de suspendre la présente procédure dans l'attente de l'issue de la procédure pénale, l'issue de celle-ci n'étant pas déterminante pour trancher le présent litige.

c. Les reproches relatifs à une application erronée de la pratique administrative ou au taux de rendement applicable sur les fonds propres relèvent du fond du litige. Ils peuvent faire l'objet d'un recours et seront tranchés par la juridiction administrative. Conformément à la jurisprudence, ils ne constituent pas des motifs de récusation.

d. Le recourant reproche à Mme B_____ de l'avoir menacé.

Conformément à l'article 22 LPA, il appartient à l'autorité de réunir les renseignements et de procéder aux enquêtes nécessaires pour fonder sa décision. Elle recourt, s'il y a lieu, notamment aux moyens de preuve suivants : a) documents ; b) interrogatoires et renseignements des parties. Elle peut inviter les parties à renseigner notamment en produisant les pièces en leur possession à se prononcer sur les faits constatés ou allégués et leur fixer un délai à cet effet (art. 24 al. 1 LPA). Elle apprécie librement l'attitude d'une partie qui refuse de produire une pièce ou d'indiquer où celle-ci se trouve (art. 24 al. 2 LPA).

Ainsi, le comportement de la gestionnaire, qui a sollicité des renseignements, fixé un délai pour les obtenir et annoncé à l'avance quelles seraient les conséquences en cas d'absence de collaboration du justiciable est conforme à la LPA. La teneur des courriers contestés ne remplit en aucun cas les conditions permettant de retenir une prévention de sa part à l'encontre du propriétaire.

e. Le recourant se plaint de l'absence de prise en considération, par la gestionnaire du dossier, des conditions de location contenue dans le courrier de l'OCLPF du 10 janvier 2014 et de la confirmation de sa teneur par courriel de M. D_____ du 28 avril 2020. Ce faisant, le recourant conteste le bien-fondé de la décision qui lui a été notifiée. Ces divergences de vue avec l'autorité intimée ne relèvent pas d'une prévention de la gestionnaire du dossier et peuvent faire l'objet d'un recours.

f. Le recourant fait grand cas de certaines formulations du TAPI relevant l'aspect parfois maladroit de la celle utilisée par la gestionnaire. Comme le relève à juste titre le TAPI, ces seules maladresses, pour autant qu'elles doivent être qualifiées ainsi, ne sont pas constitutives d'une prévention.

g. Le recourant se plaint de l'absence de réponse de Mme B_____ lorsqu'il a sollicité une copie de la pratique administrative. S'il est exact que le propriétaire a écrit le 19 février sans obtenir de réponse et que ledit document n'était pas joint à la décision du 29 mars 2021 nécessitant une relance de sa part le 1er avril 2021, il ne peut pas en être déduit de prévention de la gestionnaire du dossier à son encontre. Le recourant a notamment reçu le document pertinent très rapidement après la décision, dans le délai de recours, et n'allègue pas avoir subi un désavantage de ne l'avoir obtenu qu'à cette date.

h. Le recourant reproche à Mme B_____ de ne pas avoir tenu compte de ses observations lorsqu'il exerçait son droit d'être entendu, avant la prise de décision. Or, celle-ci a fait expressément référence aux écritures du propriétaire. Qu'elles aient été jugées non pertinentes par le service concerné relève d'une appréciation du fond du litige et ne constitue pas un motif de récusation du gestionnaire du dossier. Dans ses écritures, le recourant fait d'ailleurs de longs développements sur l'application ratione temporis de la pratique administrative, sur le bien-fondé d'appliquer l'arrêt du Tribunal fédéral retenant un taux supérieur à 1,75 %, sur l'interprétation du courrier du 10 janvier 2014 et sur la notion de droits acquis, ce qui tend plutôt à prouver l'aspect juridiquement délicat du dossier et affaiblit l'évidence de prévention alléguée par le recourant.

Les divergences d'approche entre le propriétaire et l'autorité intimée relèvent en conséquence d'un litige usuel entre un administré et un service de l'État. La gestion du dossier du recourant s'est faite en application des règles de la LPA sans qu'il ne puisse être déduit ni d'un acte particulier ni du cumul des divergences entre les parties l'existence d'une prévention de la gestionnaire du dossier à l'encontre de l'administré.

7) Le recourant se plaint d'une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents. Il reprend les faits ayant fondé la décision du 11 février 2021 et reproche au TAPI de ne pas les avoir traités.

Conformément à la jurisprudence précitée, l'analyse du bien-fondé des décisions de l'OCLPF doit se faire dans le cadre d'un recours contre la décision querellée. Ainsi, le taux de rendement sur les fonds propres ou la problématique de l'application dans le temps d'une pratique administrative sont des arguments qui seront traités dans le cadre d'une autre procédure et ne suffisent pas à fonder une prévention à l'encontre de la gestionnaire du dossier.

Le recourant reproche au TAPI de s'être contredit sur la date à laquelle copie de la pratique administrative lui a été transmise. Cet élément est toutefois sans pertinence pour l'issue du litige.

8) Comme précédemment mentionné, le recourant échoue à démontrer qu'il existerait des pièces complémentaires au dossier et qu'il ne serait pas vain d'en

ordonner l'apport. Le grief de violation du droit à la preuve et à l'application de la maxime d'office n'est pas fondé.

9) Le recourant se plaint d'une violation des principes de l'égalité de traitement et de l'interdiction de l'arbitraire. Il relève le « peu de fiabilité des affirmations de l'OCLPF au vu des absences de réponse de Mme B_____ aux diverses demandes de copies de la pratique administrative ». Par ailleurs en ne produisant pas l'entier des échanges avec le locataire, l'OCLPF aurait refusé de collaborer à la procédure. Le TAPI aurait ainsi dû considérer comme avérés les allégués du recourant. En accordant une force probante aux dires de l'OCLPF et non aux allégations du propriétaire, le TAPI avait violé les principes d'égalité de traitement entre les parties et d'interdiction de l'arbitraire.

Comme précédemment mentionné, le recourant échoue à démontrer qu'il existerait des pièces complémentaires au dossier et qu'il ne serait pas vain d'en ordonner l'apport. Le grief de violation de l'égalité de traitement et de l'interdiction de l'arbitraire n'est pas fondé.

En tous points infondé, le recours sera rejeté.

10) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera pas alloué d'indenité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 novembre 2021 par Monsieur A_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 30 septembre 2021 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 1'500.- à la charge de Monsieur A_____ ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité de procédure ;

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 Me Serge Patek, avocat du recourant, à Madame B_____, au département du territoire – OCLPF, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Lauber, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	la présidente siégeant :
F. Scheffre	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :