RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1845/2005-TPE **ATA/705/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 25 octobre 2005

dans la cause

Madame V._____
représentée par l'Asloca, mandataire

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

et

CAISSE DE PENSION DU COMITÉ INTERNATIONAL DE LA CROIX-ROUGE, appelée en cause
représentée par Me Christian Buonomo, avocat

EN FAIT

1. Madame V._____ est locataire, depuis 1998, d'un appartement de quatre pièces sis au chemin Grand-Saconnex. L'immeuble est propriété de la caisse de pension du Comité international de la Croix-Rouge (ci-après : caisse de pension du CICR), et est géré par le Comptoir genevois immobilier (ci-après : CGI). Il appartient à la catégorie « HCM », soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

   Le loyer annuel initial de l'appartement de Mme V._____ s'élevait à CHF 20'664.-, sans les charges. Le loyer maximal autorisé à la conclusion du bail était de CHF 21'456.-.

2. Par lettre signature du 22 septembre 2003, la CGI a informé Mme V._____ que son loyer serait porté à CHF 23'328.- dès le 1er novembre 2003. A ce courrier était joint un avis de modification du loyer autorisé par l'office cantonal du logement (ci-après : OCL), ainsi que le tirage d'une décision de cet office, du 22 septembre 2003, autorisant la hausse de l'état locatif maximum à CHF 272'952.-.

3. Le 14 octobre 2004, la CGI a notifié à Mme V._____ une nouvelle hausse de loyer, lequel passerait à CHF 25'128.- par an dès le 1er décembre 2004. Cet avis était à nouveau fondé sur la décision de l'OCL du 22 septembre 2003.

4. Le 1er novembre 2004, Mme V._____ a élevé réclamation auprès de l'OCL. La modification de loyer du 14 octobre 2004 ne pouvait pas se fonder sur la décision du 22 septembre 2003, le loyer ayant déjà été augmenté.

5. Le 4 novembre 2004, la direction du logement (ci-après : DL) a informé Mme V._____ que le loyer maximum autorisé avait été porté de CHF 23'472.- à CHF 25'128.- dès le 1er novembre 2003. Cette hausse avait été appliquée en deux temps et le nouveau loyer respectait la décision initiale. Il était précisé que l'immeuble sortait du contrôle de l'Etat dès le 1er janvier 2005.

6. Par décision du 26 avril 2005, la DL a formellement rejeté la réclamation élevée par Mme V._____ le 6 du même mois.

7. Mme V._____ a alors saisi le Tribunal administratif d'un recours le 27 mai 2005.

   Suite à la décision rendue le 22 septembre 2003, le loyer avait été augmenté. La seconde hausse de loyer, datant du mois d'octobre 2004, se fondait sur la même augmentation des charges et la même diminution des prestations de l'Etat, sans qu'une nouvelle décision n'ait été rendue. A réception de la hausse de loyer

de 2003, Mme V._____ pouvait comprendre que le loyer maximum autorisé était atteint.

8. La DL s'est opposée au recours le 30 juin 2005. Dans ses décisions, elle fixait un loyer maximum, et rien ne s'opposait à ce que le propriétaire répercute cette hausse en plusieurs fois. Dans la mesure où Mme V._____ considérait que les circonstances et les paramètres pris en considération dans la décision du 22 septembre 2003 s'étaient modifiés en 2004, il lui appartenait de former une demande de modification de l'état locatif.

9. Appelée en cause, la caisse de pension du CICR s'est déterminée le 5 août 2005. Mme V._____ n'ayant pas recouru contre la décision initiale de la DL du 4 novembre 2004, son recours était irrecevable. Le courrier du 26 avril 2005 de la DL n'était qu'une confirmation de la décision du 4 novembre 2004. Elle ne pouvait faire l'objet d'un recours.

Subsidiairement, le recours devait être rejeté, l'augmentation litigieuse ne dépassant pas le loyer supérieur autorisé. La bailleresse n'avait pas l'obligation de notifier une réserve de hausse.

EN DROIT

1. a. Interjeté devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05).

b. Le pli du 26 avril 2005 est une décision. Il en porte le titre et mentionne les voie et délai de recours.

Contrairement à ce que soutient la caisse, le courrier du 4 novembre 2004 de la DL ne peut être qualifié de décision. L'avant-dernier paragraphe, dont la teneur est « Sans nouvelles contraires de votre part d'ici au 22 novembre 2004, nous considérerons avoir traité votre intervention », indique clairement que la DL a considéré que son courrier était une information ne faisant pas partir un délai de recours et ne statuant pas sur la réclamation formée.

Partant, le délai pour recourir est respecté, et le recours est également recevable à cet égard (art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. 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, notamment des variations du taux des intérêts des dettes hypothécaires et du coût

des travaux d'entretien et de réparations, sans préjudice des besoins d'alimentation des réserves pour l'entretien (art. 42 al. 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

L'article 42 alinéa 2 LGL prévoit qu'aussi longtemps que les logements sont au bénéfice de ladite loi, le propriétaire ne peut les louer à un loyer supérieur à celui autorisé.

Quant à l'article 42 alinéa 7 LGL, il fait obligation au propriétaire de notifier 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 être jointe.

3. La recourante considère qu'il n'est pas admissible d'augmenter un loyer en deux temps, en se fondant sur une seule décision rendue par la DL.

Les dispositions légales exposées ci-dessus prévoient que l'autorité fixe un loyer maximum qui ne peut pas être dépassé par le propriétaire. Dès lors, tout loyer inférieur ou égal à ce loyer maximum doit être considéré comme étant un « loyer autorisé » au sens de l'article 42 alinéa 7 LGL. Rien n'oblige le propriétaire à fixer le loyer perçu de son locataire au niveau maximum défini par la DL.

Le fait de notifier, dans un premier temps, un loyer inférieur au loyer maximum autorisé puis, dans un deuxième temps, un loyer égal à ce dernier, ne constitue pas une violation du principe de la bonne foi. La recourante a en effet versé, pendant une année, un loyer inférieur à celui qui aurait pu être mis à sa charge. De plus, elle a eu l'occasion, tant lors de la première hausse que lors de celle aujourd'hui contestée, d'élever réclamation contre la décision litigieuse.

4. Au surplus, le Tribunal administratif constate que Mme V._____ ne fait pas état de griefs précis à l'égard de la manière dont le loyer maximum autorisé a été fixé. Elle se limite à indiquer, d'une façon très générale, que les paramètres dont la DL avait tenu compte en 2003 n'étaient plus les mêmes en 2004, sans indiquer lesquels auraient évolué. Comme le relève la DL, la société propriétaire est tenue d'indiquer les éléments aptes à entraîner une hausse ou une baisse de l'état locatif (art. 42 al. 4 LGL), ce qu'elle n'a pas fait. Rien, dans le dossier, ne permet d'établir que l'un des éléments aptes à modifier l'état locatif maximum, à savoir une diminution des frais d'exploitation des immeubles, notamment une baisse du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ne soit intervenu.

5. En dernier lieu, la recourante soutient qu'une réserve de hausse aurait dû être mentionnée sur le premier avis de modification du loyer ou sur la note d'accompagnement qui était jointe.

Une telle exigence figure à l'article 18 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF – RS 221.213.11). Toutefois, l'article 2 alinéa 2 OBLF précise que seuls ses articles 3 à 10 et 20 à 23 sont applicables 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.

Dès lors, la société propriétaire n'avait pas l'obligation de mentionner une réserve de hausse.

6. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de la recourante (art. 87 LPA).

Une indemnité de procédure, en CHF 500.- sera allouée à la caisse de pension du CICR, à la charge de Mme V._____.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 27 mai 2005 par Madame V._____ contre la décision de la direction du logement du 26 avril 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 500.- ;

alloue à la caisse de pension du Comité international de la Croix-Rouge une indemnité de CHF 500.-, à la charge de Mme V._____ ;

communique le présent arrêt à l'Asloca, mandataire de Madame V._____ ainsi qu'à la direction du logement et à Me Christian Buonomo, avocat de la caisse de pension du Comité international de la Croix-Rouge, appelée en cause.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la secrétaire juriste :	le président :
D. Werffeli Bastiani	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :