du 25 novembre 1997

dans la cause

Monsieur M_____

et

Madame M_____

_____contre

OFFICE FINANCIER DU LOGEMENT

_____

A/835/1997-IEA

EN FAIT

1. Monsieur M_____ et Madame M_____ (ci-après : les époux M_____) sont locataires d'un appartement de cinq pièces, situé 64 C, route de Y_____ à Genève.

2. L'immeuble, de type HCM (habitations destinées à la classe moyenne), est propriété de la Fondation de prévoyance en faveur du personnel des Transports publics genevois TPG (ci-après : la Fondation). Il est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL I 4 05), suite à l'arrêté du Conseil d'Etat de Genève du 29 novembre 1993, fixant l'état locatif provisoire.

   L'immeuble a été entièrement financé par des fonds propres.

3. Le Conseil d'Etat de Genève a accordé, dans un arrêté du 9 octobre 1996, une subvention et une exonération fiscale pour l'immeuble précité. Il a également approuvé le plan financier et l'état locatif annexés à son arrêté, ainsi que les éventuelles modifications de loyers qui en résulteraient.

4. Le 12 novembre 1996, l'office financier du logement (ci-après : OFL) a autorisé la modification de l'état locatif de l'immeuble. Le montant de ce dernier a été porté à CHF 545'400.-- dès le 1er janvier 1997.

5. Par avis du 20 novembre 1996, les époux M_____ ont été avertis que leur loyer était majoré de CHF 120.-- par mois en raison de la réduction de la subvention étatique, dès le 1er janvier 1997.

6. Par courrier du 27 novembre 1996, les époux M_____ se sont opposés à cette augmentation de loyer.

   L'OFL et la Fondation n'avaient pas tenu compte de la baisse du taux hypothécaire qui avait entraîné une diminution des charges d'exploitation.

7. Après des échanges de courriers, l'OFL a rejeté la réclamation formée par les époux M_____ le 25 juillet 1996.

   La variation du taux des intérêts hypothécaires n'avait pas d'influence sur les loyers, dès lors que

l'immeuble, entièrement financé par la fondation propriétaire, n'était pas grevé d'une hypothèque; l'admission de la réclamation entraînerait une modification du rendement des fonds propres, fixé par le Conseil d'Etat.

8. Les époux M_____ ont recouru contre cette décision au Tribunal administratif le 25 août 1997. Ils ont conclu à l'annulation de la décision et au renvoi de la cause à l'OFL, afin qu'il effectue un nouveau calcul du prix de location de l'appartement en tenant compte de la baisse du taux hypothécaire.

L'absence de dettes hypothécaires n'avait pas été démontrée et n'était de toute façon pas opposable aux locataires selon le principe de la bonne foi, car ceux-ci n'avaient pas été informés de ce fait lors de la signature du contrat de bail.

9. L'OFL a conclu au rejet du recours. Le service de surveillance des loyers (ci-après : SSL) avait compétence pour modifier l'état locatif de l'immeuble en cas de variation du taux d'intérêt de la dette hypothécaire; il ne pouvait le faire si cette dette était inexistante.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 ch. 59 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 - LTA - E 5 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Les immeubles admis au bénéfice de la LGL sont classés par catégories de revenu des locataires auxquels ils sont destinés (art. 16 al. 1 LGL); l'immeuble considéré appartient à la troisième catégorie, destinée à la classe moyenne.

3. En vertu de l'article 1 alinéa 3 LGL, les logements situés dans des immeubles bénéficiant d'une aide étatique sont soumis au contrôle des loyers.

4. Dans le système de contrôle des loyers, la possibilité d'adapter les loyers aux variations conjoncturelles est restreinte.

Ainsi, l'article 42 LGL dispose que "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 réparation ...".

L'OFL peut également diminuer l'état locatif agréé en cas de diminution des frais d'exploitation de l'immeuble, de baisse du taux des intérêts des dettes hypothécaires ou d'un rendement des fonds propres supérieur à celui fixé par le Conseil d'Etat (art. 42 al. 4 et 5 LGL; ATA P. et T. du 2 octobre 1991; Mémorial des séances du Grand Conseil, 1977, pp. 2036-2037).

Lorsque l'OFL autorise la modification de l'état locatif en raison d'une variation du taux hypothécaire, il répercute sur les loyers sous contrôle les charges réelles dues à la hausse ou à la baisse du taux des intérêts hypothécaires.

5. Le droit du bail est régi par les articles 253 et suivants du Code des obligations (CO - RS 220; FF 1985 I 1369), modifiés le 15 décembre 1989, et par l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF - RS 221.213.11).

a. Aux termes de l'article 253b alinéa 3 CO, "les dispositions relatives à la contestation de loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation 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".

b. Le Tribunal fédéral a jugé à plusieurs reprises que le relèvement ou la réduction du taux de l'intérêt hypothécaire pouvait justifier une augmentation ou une baisse de loyer, même pour des immeubles francs d'hypothèques (ATF 118 II 47; ATF 103 II 263-264; ATF 101 II 338; SJ 1985, p. 387-388; ATF 117 II 77; SJ 1997 p. 516). Le propriétaire de l'immeuble a droit à une rémunération sur les fonds propres investis, qui varie en fonction de l'évolution du taux hypothécaire.

L'article 2 alinéa 2 de l'OBLF précise cependant que l'article 13 alinéa 1 OBLF, qui prévoit que la

variation du taux de l'intérêt hypothécaire peut conduire à une augmentation ou une diminution du loyer, ne s'applique pas aux immeubles dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

c. En l'espèce, les recourants ne peuvent donc se prévaloir de cette disposition pour réclamer une baisse de leur loyer, suite à la diminution du taux hypothécaire.

6. Le principe de la bonne foi (article 2 CCS) en droit public vise à protéger l'administré des informations inexactes ou incomplètes que lui donnerait un service de l'Etat et qui le conduiraient à prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice (B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle, 1991, n° 497 ss).

Les recourants ne peuvent en l'espèce invoquer ce principe, ni le fait qu'ils ignoraient que l'immeuble n'était pas grevé de dettes hypothécaires, car ils auraient pu avoir eu connaissance de cet élément en consultant le dossier mis à leur disposition par le SSL (art. 42 al. 8 LGL). En outre, ce service ne leur a jamais affirmé que l'immeuble n'était pas franc d'hypothèques.

7. En l'espèce, la décision de l'OFL autorisant une augmentation de loyer pour compenser la baisse de la subvention de l'Etat n'est pas critiquable; elle a permis au propriétaire de l'immeuble de conserver le rendement fixé par le Conseil d'Etat. L'OFL n'avait pas, en l'absence d'hypothèques, à tenir compte des variations du taux hypothécaire.

Une variation du taux hypothécaire n'a pas de répercussion directe sur le taux de rendement fixé par le Conseil d'Etat. Le rendement net que le propriétaire est fondé à percevoir sur ses fonds propres reste en effet invariable pendant toute la durée du contrôle officiel (SJ 1985, p. 86; RDAF 1981, pp. 209-219).

8. Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif confirmera la décision attaquée. Le recours sera donc rejeté.

Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 août 1997 par Monsieur M_____ et Madame M_____ contre la décision de l'office financier du logement du 25 juillet 1997;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument;

communique le présent arrêt à Monsieur M_____ et à Madame M_____ ainsi qu'à l'office financier du logement.

Siégeants : M. Schucani, vice-président, Mme Bonnefemme-Hurni, M. Thélin, juges, MM. Bonard, Peyrot, juges suppléants.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le président :

V. Montani D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le p.o. la greffière :

Mme J. Rossier-Ischi