

du 5 février 2002

dans la cause

Madame G et

Monsieur G

représentés par Me Howard Kooger, avocat

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur G_____ et Madame G_____ habitent depuis le 1er janvier 1997 dans un logement de quatre pièces de type HLM à l'adresse, _____ Genève. Le loyer initial de ce logement s'élevait à CHF 12'888.- sans les charges. Depuis l'année 2000, le montant du loyer annuel a passé à CHF 15'900.- sans les charges.

L'appartement était occupé par les époux G_____, Mlle M_____, fille de Mme G_____, née en 1979, et J.G_____, né en 1993. C'est le lieu de préciser ici que J_____ souffre depuis sa naissance d'une épilepsie sévère.

2. Selon avis de situation du 28 août 2000 de l'office cantonal du logement (ci-après : OCL), le revenu de M. G_____ s'élevait à CHF 109'837.-. Il ne devait pas verser de surtaxe, ni ne pouvait toucher d'allocation.

3. Le 8 août 2001, l'office cantonal de la population (OCP) a enregistré le changement d'adresse de M_____ da domiciliée dorénavant _____ à Genève.

L'OCP a communiqué ce changement d'adresse à l'OCL.

4. Par courrier du 10 août 2001, l'OCL a demandé aux époux G_____ de justifier leur revenu brut mensuel 2000 et 2001.

5. Les époux G_____ ont fourni tous les renseignements demandés par l'OCL, desquels il résulte les éléments suivants :

Pour l'année 2000 :

Salaire de M. G_____	CHF 51'313,95
Salaire de Mme G_____	" 68'244.--

Pour l'année 2001 :

Les salaires annoncés étaient respectivement de CHF 4'025.- par mois x 12 plus prime de fidélité pour M. G_____ et de CHF 6'874.- x 12 plus prime de fidélité pour Mme G_____.

6. Le 27 août 2001, l'OCL a demandé aux _____

époux G_____ des renseignements complémentaires concernant M_____ da et en particulier la déclaration d'impôts 2001 de cette dernière ainsi que les fiches de salaire du 1er janvier au 31 août 2001.

7. Les renseignements ont été fournis à l'OCL. Pour l'année 2000, M_____ da était encore étudiante et n'avait touché aucun salaire. Depuis le 1er janvier 2001, elle travaillait comme temporaire payée à l'heure auprès d'une banque de la place et réalisait un salaire mensuel de l'ordre de CHF 5'000.-. Etaient joints à ce courrier les justificatifs de salaire de l'intéressée pour les mois de janvier à août 2001. En outre, Mme G_____ précisait ce qui suit : "Veuillez svp prendre en considération que le salaire de ma fille n'est pas un revenu pour la famille. Elle se marie en septembre. Tout son argent c'est pour acheter du mobilier pour sa nouvelle maison. Elle est encore chez moi jusqu'au mariage".
8. Par décision du 14 septembre 2001, l'OCL a informé les époux G_____ que selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur (art. 11 alinéa 3 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01), tout changement de situation était applicable le premier jour du mois suivant la date de la modification de la situation. Sur la base des documents en sa possession, l'OCL avait établi le revenu du groupe familial à CHF 204'538.- dès le 1er janvier 2001 et CHF 144'667.- dès le 1er août 2001, pour un groupe familial de quatre personnes et de trois personnes dès le départ du logement de M_____ da . Le calcul rétroactif de la surtaxe, qui prenait effet le 1er février 2001, faisait apparaître un solde en CHF 14'605,90 détaillé dans quatre avis de notification de surtaxe.
9. Le 28 septembre 2001, M. G_____ s'est adressé à l'OCL. Il priait ce dernier de vérifier le montant de CHF 144'667.- par rapport aux feuilles de salaire de son épouse qu'il joignait en annexe. Il demandait des explications sur les déductions forfaitaires "opérées par l'OCL". Enfin, il ne comprenait pas pourquoi l'OCL avait pris en compte le revenu brut annuel de M_____ da alors que celle-ci était partie en cours d'année. Il n'avait jamais réclamé de participation financière à sa fille. Le revenu que cette dernière avait réalisé était destiné à son installation et à son mariage.

10. Le 4 octobre 2001, les époux G_____ se sont une nouvelle fois adressés à l'OCL. Ils entendaient contester la surtaxe qui leur était réclamée. Ils avaient de très graves problèmes de famille. Ils demandaient à l'OCL si ce dernier pouvait leur proposer un autre logement de quatre pièces d'un loyer maximum de CHF 1'700.- par mois, charges comprises, dans le même quartier ou dans les quartiers environnants étant donné les très graves problèmes de santé de J_____ et le programme particulier mis au point pour ce dernier à l'école des Genêts. Ils réglaient CHF 200.- d'acompte car ils ne pouvaient pas verser davantage.

11. Le 15 octobre 2001, l'OCL a statué sur réclamation. Après nouvel examen du dossier et sur la base des pièces produites, il avait procédé à un nouveau calcul de la surtaxe rétroactive dès le 1er février 2001. Les surtaxes dues étaient les suivantes :

Dès le 1er février 2001	CHF	841,25
Dès le 1er mai 2001	CHF	2'309,65
Dès le 1er août 2001	CHF	507,50
Dès le 1er septembre 2001	CHF	414,50

Sur chacune des notifications figurait le revenu mensuel réalisé pour la période considérée, annualisé pour des raisons de calcul, ainsi que le taux d'occupation du logement.

Le montant de la surtaxe rétroactive s'élevait à CHF 10'374,70.

12. Par recours daté du 15 novembre 2001 et réceptionné au greffe du Tribunal administratif le 14 novembre 2001, les époux G_____ ont recouru contre la décision précitée.

Les relations entre M_____ da et son beau-père étaient très difficiles et la jeune fille avait quitté le domicile familial dès la fin de ses études, soit en janvier 2001. Elle avait partagé un logement avec une amie, justificatif à l'appui, puis s'était mariée en août 2001.

Le couple avait connu de graves problèmes familiaux au cours de l'année 1998 et s'était séparé pendant neuf mois.

Les revenus annuels retenus par l'OCL n'étaient pas contestés. En revanche, l'était la prise en compte du salaire de M_____ et, partant, le taux d'occupation du logement du 1er février au 31 juillet 2001. A cet égard ce n'était pas parce qu'ils n'avaient pas annoncé le changement d'adresse de M_____ da à l'OCL qu'il en résultait une preuve d'absence de changement de domicile.

Pour le surplus, les surtaxes dues dès le 1er août 2001 n'étaient pas contestées.

Les époux G_____ ont conclu à l'annulation partielle de la décision querellée.

13. Dans sa réponse du 14 décembre 2001, l'OCL s'est opposé au recours. S'agissant de la présence de M_____ da dans le logement, l'OCL a relevé que Mme G_____ avait à deux reprises confirmé que sa fille habitait encore chez elle (courriers des 12 février et 6 septembre 2001).

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Le recours porte sur la surtaxe rétroactive due pour la période du 1er février au 30 juillet 2001. Les montants des revenus pris en compte par l'OCL ne sont pas contestés. La question à résoudre est celle de savoir s'il y a lieu de prendre en considération le revenu réalisé pendant cette période par la fille de la recourante ainsi que la question du domicile de cette dernière.
3. a. En vertu de l'article 31 alinéa 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est soumis au paiement d'une surtaxe. Celle-ci correspond à la différence entre le loyer théorique - obtenu en multipliant le revenu déterminant par le taux d'effort (art. 31C al. 1 let. c LGL) - et le loyer effectif (art. 31 al. 2 première phrase LGL).

b. Par revenu, il faut entendre le revenu déterminant, c'est-à-dire l'ensemble des ressources du titulaire du bail au sens des articles 16 et 21 A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (LCP - D 3 05), additionnées à celles des personnes faisant ménage commun avec lui (art. 31C al. 1 let. a LGL).

4. En l'espèce, le revenu déterminant du groupe familial est composé de celui de M. G_____, additionné de ceux de son épouse et de sa belle-fille lorsque celle-ci faisait ménage commun avec la famille (ATA H. du 25 janvier 2000). S'agissant du revenu réalisé par M_____ da du 1er janvier au 31 juillet 2001, c'est à juste titre que l'OCL l'a annualisé pour effectuer le calcul de la surtaxe, se conformant en cela à la jurisprudence constante du tribunal de céans en la matière (ATA F. et C. du 27 novembre 2001; K. du 20 novembre 2001 et les références citées).

5. a. Aux termes de l'article 31C alinéa 1 lettre f LGL, sont considérées comme occupant le logement, les personnes ayant un domicile légal, déclarées à l'OCP, identique à celui du titulaire du bail.

b. Les pièces du dossier, et en particulier l'attestation de l'OCP, établissent que jusqu'au 8 août 2001, M_____ était domiciliée _____. Cette information est corroborée par les déclarations écrites de la mère de M_____ da, laquelle, à deux reprises, a confirmé à l'OCL que sa fille était domiciliée chez elle et cela jusqu'à la date de son ge. Il est vrai que les recourants ont produit devant le tribunal de céans une attestation signée de Mme C_____ selon laquelle M_____ aurait habité chez elle de façon continue, _____, 1205 Genève, du 5 janvier 2001 jusqu'à son mariage. Outre que le contenu de cette attestation s'inscrit en faux par rapport aux propres déclarations de la recourante, l'on ne peut que s'étonner de la tardiveté de cette pièce et de cet argument qui n'a jamais été invoqué jusqu'à la procédure devant la juridiction de céans. Dès lors, le Tribunal administratif ne peut que confirmer l'interprétation de l'OCL et admettre que jusqu'au 31 juillet 2001 M_____ partageait l'appartement familial. Ainsi, le revenu de cette dernière entre dans la composition des ressources du groupe familial. Quant au taux d'occupation du logement, il est logiquement celui afférent à quatre personnes.

6. a. Toute modification significative du revenu survenant en cours de période doit être annoncée sans délai au service compétent. Celui-ci examine la nouvelle situation du locataire dans un délai de 30 jours et fixe le nouveau montant de la surtaxe. La nouvelle surtaxe prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire (art. 11 al. 3 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 - RLGL - I 4 05.01; ATA C. du 2 novembre 1999; J. du 15 avril 1997).

- b. Maintes fois éprouvé, ce système respecte la volonté du législateur et permet à l'OCL de prendre en considération toute nouvelle situation du locataire propre à changer ou à supprimer le montant de la surtaxe. En effet, la révision de la LGL intervenue le 18 juin 1992 repose notamment sur la volonté de tenir compte au plus près de la capacité contributive des intéressés en matière de logements (ATA C. du 2 novembre 1999; D. du 26 octobre 1999; T. du 3 novembre 1998; Sem. Jud. 1997 p. 443).

- c. L'objectif de l'obligation instituée par l'article 9 alinéa 2 RLGL est de pallier le décalage dû au système de taxation prae numerando annuel genevois, en vigueur à l'époque. En effet, selon ce système, dans une situation ordinaire, le contribuable déclare chaque année ses revenus et charges de l'année précédente (art. 17 al. 1 LCP). Les revenus de l'année précédente étant présumés identiques à ceux de l'année en cours, l'assiette de l'impôt de l'année courante est constituée du revenu imposable de l'année précédente.

- d. La pratique de l'OCL en matière de surtaxe consiste à obtenir par le biais de l'AFC au début de chaque année, une bande informatique contenant les indications des revenus déclarés l'année précédente. C'est donc sur la base de ces revenus, décalés de deux ans, que l'OCL décide de poursuivre, de modifier ou de supprimer les surtaxes antérieures.

- e. Le système genevois ne permet à l'OCL de vérifier les données transmises par le locataire qu'a posteriori, raison pour laquelle l'article 9 alinéa 2 RLGL oblige le locataire à communiquer spontanément toute modification significative de sa situation propre à changer le montant de la surtaxe. Quand bien même l'administration et la

juridiction administrative doivent établir les faits d'office, il n'en demeure pas moins que lorsque les preuves font défaut, la règle de l'article 8 CC est applicable par analogie.

7. En l'espèce, le principe de la rétroactivité de la surtaxe n'est pas discuté. Quant aux autres paramètres retenus par l'OCL pour le calcul de la surtaxe, ils ne souffrent pas de discussion.

Il s'ensuit que la décision de l'OCL ne peut être que confirmée et le recours rejeté.

8. En tant que de besoin, le Tribunal administratif attire l'attention des recourants sur la possibilité d'une demande de remise qui doit être formée directement auprès de l'OCL.

9. Vu la nature du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants, ni aucune indemnité allouée.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 15 novembre 2001 par Madame G_____ et Monsieur G_____ contre la décision de l'office cantonal du logement du 15 octobre 2001;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni alloué d'indemnité.

communique le présent arrêt à Me Howard Kooger, avocat des recourants, ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère, Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. : le président :

M. Tonossi

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci