RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1630/2006-DCTI **ATA/408/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 26 juillet 2006

dans la cause

Madame M_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame M_____ est locataire depuis le 1er avril 1993 d'un logement subventionné (HLM) de 5 pièces, sis au 1er étage de l'immeuble _____à Genève.

2. Le loyer annuel du logement, initialement occupé par les époux M_____ et leurs deux enfants L_____ et J_____, s'élevait à CHF 20'280.-.

3. M. M_____ a quitté le domicile conjugal en date du 2 mars 2002.

4. Le 1er juin 2005, M. J. M_____ a emménagé chez son père.

5. Par avis du 20 septembre 2005, l'office cantonal de la population (ci-après : l'OCP) a informé la direction du logement (ci-après : la DL) que Monsieur B_____ était domicilié chez Mme M_____ depuis le 1er août 2005.

6. Le 12 octobre 2005, la DL a requis de Mme M_____ qu'elle lui remette un certain nombre de documents afin que son dossier puisse être examiné à nouveau.

7. Mme M_____ a fait parvenir à la DL une partie des documents sollicités par courrier du 7 novembre 2005.

   M. B_____ était un ami qui recherchait un logement et qui avait provisoirement élu domicile à son adresse. La situation était temporaire. Elle devait prendre fin dès que M. B_____ aurait trouvé un nouvel appartement. C'est pourquoi, elle n'avait pas immédiatement avisé la DL.

8. Le revenu mensuel brut de Mme M_____ pour l'année 2005 s'élevait à CHF 9'534.25.

9. Sur requête de la DL, Mme M_____ lui a remis, le 14 décembre 2005, les bulletins de traitement de M. B_____ pour les mois de juillet, octobre et novembre 2005. Le salaire mensuel brut de ce dernier durant ces trois mois s'élevait à CHF 9'348.25.

10. En date du 23 décembre 2005, M. J. M_____ a réemménagé dans l'appartement de sa mère.

11. Par courrier du 19 janvier 2006, la DL a sollicité de Mme M_____ la mise à jour de son dossier, ensuite du retour de son fils J..

    Le contrat d'apprentissage conclu entre M. J. M_____ et l'entreprise BEP SA, d'une durée de trois ans, soit du 29 août 2005 au 28 août 2008, prévoyait un salaire mensuel brut de CHF 1'182.- durant la première année d'apprentissage, de CHF 1'491.- durant la deuxième année et de CHF 1'815.- durant la troisième

année. S'agissant des traitements bruts perçus par Mme M_____ durant l'année 2005, ils s'élevaient à CHF 120'215.-. Quant à M. B_____, il était domicilié depuis le 1er janvier 2006 sur le territoire de la commune O_____ dans le canton de Bâle-campagne, conformément à l'attestation délivrée par cette commune.

12. Le 8 mars 2006, la DL a notifié à Mme M_____ une décision de surtaxe rectifiée d'un montant de CHF 13'265,95.

Le montant de la surtaxe pour la période allant du 1er août au 31 décembre 2005 était estimée mensuellement à CHF 2'917,50 alors que celle courant du 1er janvier au 31 mars 2006 s'élevait à la somme mensuelle de CHF 288,90.

Le premier montant coïncidait avec la présence de M. B_____ dans le logement en question et le second avec le départ de celui-ci et l'arrivée de M. J. M_____.

13. Mme M_____ a formé réclamation en date du 30 mars 2006. Elle sollicitait une baisse du montant de la surtaxe rectifiée.

Elle avait toujours été la seule locataire du logement. M. B_____ avait été accueilli à titre gracieux durant une période transitoire dès le mois d'août 2005. Elle n'avait pas connaissance qu'une loi interdisait de rendre provisoirement service à un ami. Elle comprenait néanmoins qu'une telle cohabitation pouvait être susceptible de faire l'objet d'une surtaxe mais le montant exorbitant réclamé par la DL n'était pas justifié. Son budget ne lui permettait tout simplement pas d'assumer le paiement d'une telle somme.

14. Par décision du 13 avril 2006, la DL a rejeté la réclamation.

Le montant de la surtaxe avait été calculé en tenant compte de la présence dans le logement de MM B_____ et J. M_____, conformément aux informations obtenues de l'OCP. Dans chaque cas, le nouveau revenu déterminant avait été annualisé dès la modification de la situation de la locataire, conformément à la pratique confirmée par le tribunal de céans.

15. Par acte reçu le 9 mai 2006, Mme M_____ a recouru auprès du Tribunal administratif. Elle conclut à la modification de la surtaxe litigieuse.

M. B_____ avait contracté un nouveau contrat de bail dès le 1er novembre 2005 à O_____. Il y habitait une mansarde qu'il louait CHF 184.- par mois. Contrairement à ce qu'avait retenu la DL, celui-ci n'avait par conséquent partagé le logement de la recourante que jusqu'à cette date et non pas jusqu'au 31 décembre 2005.

16. La DL s'est déterminée par courrier du 16 juin 2006. Elle conclut au rejet du recours.

Elle fondait ses conclusions sur les mêmes arguments que ceux développés dans sa décision sur réclamation.

17. La cause a été gardée à juger le 22 juin 2006.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est à cet égard recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. a. Le locataire qui occupe un logement subventionné est astreint au paiement d'une surtaxe lorsque son revenu dépasse le barème d'entrée (art. 31 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires - LGL - I 4 05). 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. La surtaxe a été définie comme la restitution partielle d'un avantage concédé par l'Etat de la part des bénéficiaires qui n'y ont plus entièrement droit ou, à la limite, comme une pénalité envers ceux qui habitent un logement subventionné alors qu'ils ne devraient pas en bénéficier (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1974, p. 2115). Elle se distingue de l'impôt dans la mesure où celui-ci se définit, au sens strict du terme, comme une contribution unilatérale qui n'est pas liée spécialement à une contrepartie et qui représente une contribution aux tâches générales incombant à l'Etat dans l'intérêt de la collectivité (ATF 95 I 506 ; RDAF 1979 pp. 204-205).

Confirmant la jurisprudence du tribunal de céans, le Tribunal fédéral a jugé que la surtaxe est une contribution causale, indépendante des coûts dans la mesure où elle n'est pas fixée en fonction d'une dépense particulière et que son montant dépend de l'estimation de l'avantage économique du bénéficiaire (ATA/24/2005 du 18 janvier 2005 et les références citées).

La recourante ne conteste pas le principe d'une surtaxe. Seule est litigieuse la question de la détermination du revenu brut des occupants du logement en ce qu'elle tient compte de la présence de M. B_____ jusqu'à la fin de l'année 2005 alors que celui-ci aurait quitté l'appartement de la recourante à fin octobre 2005.

3. a. 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 l887 (LCP - D 3 05), additionnées à celles des personnes faisant ménage commun avec lui (art. 31C al. 1 let. a LGL).

b. Sont considérées comme occupant le logement, les personnes ayant un domicile légal, déclaré à l'OCP, identique à celui du titulaire du bail (art. 31C al.1 let. f LGL). En effet, le Tribunal administratif a jugé que, en matière de surtaxe HLM comme en matière d'allocations, le critère choisi pour définir quelles sont les personnes qui occupent un logement est celui de l'inscription dans les registres de l'OCP, et non celui du domicile effectif au sens des articles 23 et suivants du Code civil suisse du 10 décembre l907 (CC - RS 210; ATA/24/2005; ATA/219/2002 du 30 avril 2002 et ATA/142/2002 du 19 mars 2002).

Malgré la production d'un contrat de bail qui fixe la date d'entrée de M. B_____ dans son nouvel appartement au 1er novembre 2005, force est de constater qu'à teneur du registre de l'OCP celui-ci a élu officiellement domicile à l'adresse de la recourante jusqu'au 31 décembre 2005 et n'est inscrit dans les registres de la commune d'O_____ que depuis le 1er janvier 2006. Seule ces dates font foi en l'occurrence. Partant, c'est à juste titre que la DL a additionné les revenus de M. B_____ à ceux de la recourante jusqu'à la fin de l'année 2005 pour calculer le montant de la surtaxe litigieuse.

4. a. Il appartient au locataire de justifier sans délai auprès du service compétent toute modification significative de revenu ainsi que tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement, survenant en cours de bail (art. 9 al. 2 du règlement d'application de la LGL du 24 août 1992 - RLGL - I 4 05.01). Dans ce cas, le service compétent 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 1er jour du mois suivant la date de modification du locataire (art. 11 al. 3 RLGL).

b. Le locataire qui ne renseigne pas en temps utile la DL s'expose au paiement d'une surtaxe rétroactive dont le principe a été maintes fois confirmé par la jurisprudence constante du Tribunal administratif (ATA/52/2006 du 31 janvier 2006 et les références citées).

En l'espèce, la recourante n'a averti que le 14 décembre 2005 la DL du départ à fin octobre 2005 de M. B_____. L'autorité intimée ne pouvait ainsi tenir compte de ce changement de circonstances et modifier le montant de la surtaxe en conséquence qu'à partir du 1er janvier 2006 au plus tôt.

Les calculs de l'autorité intimée n'étant pour le surplus pas remis en cause, le recours est mal fondé et ne peut être que rejeté.

5. Vu la nature du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la recourante (art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 10 juillet 1986 - E 5 10.03).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 1er mai 2006 par Madame M_____ contre la décision de la direction du logement du 13 avril 2006 ;

au fond :

le rejette ;

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

communique le présent arrêt à Madame M_____ ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj.:	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :