

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1772/2013-LOGMT

ATA/568/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 août 2013

en section

dans la cause

Madame G_____

contre

OFFICE DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame G_____, née le _____ 1930, réside seule à Genève, dans un appartement situé dans un immeuble d'habitation bon marché au sens de l'art. 16 al. 1 let. a de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), à l'adresse _____, chemin des O_____, propriété de la fondation HBM E_____ (ci-après : la fondation).
2. Par pli simple daté du 25 mars 2013, l'office du logement (ci-après : OLO) a adressé à Mme G_____ une décision de surtaxe pour la période d'application du 1^{er} avril 2013 au 31 mars 2014. Le montant de la surtaxe mensuelle était de CHF 544,80, soit une surtaxe annuelle de CHF 6'537,60. Le revenu annuel brut déterminant de l'intéressée selon la LGL s'élevait à CHF 42'635.-. Il dépassait le barème de sortie fixé à CHF 33'750.-.

Cette décision pouvait faire l'objet d'une réclamation dans les trente jours auprès de l'OLO.
3. Le 20 avril 2013, Mme G_____ a adressé une réclamation à l'OLO. Elle concluait à la diminution du montant de la surtaxe en raison de « l'état des lieux ». L'attitude du fils de sa voisine n'était plus supportable et causait de nombreux désagréments. La police avait même dû intervenir quelques jours auparavant.
4. Par courrier simple daté du 8 mai 2013, l'OLO a rejeté la réclamation de l'intéressée. Il maintenait sa décision du 25 mars 2013. Selon la jurisprudence, la surtaxe devait être considérée comme la restitution partielle de l'avantage octroyé par l'Etat à des bénéficiaires qui n'y ont plus entièrement droit. Elle n'équivalait pas à un impôt mais plutôt à une contribution causale.
5. Par acte déposé le 3 juin 2013, Mme G_____ a interjeté recours contre la décision sur réclamation de l'OLO auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). Elle persistait à voir sa surtaxe alléger et renvoyait aux motifs invoqués dans les courriers qu'elle avait échangés avec l'OLO.
6. Le 24 juin 2013, l'OLO a conclu au rejet du recours dans la mesure où il était recevable. Il n'était pas certain que celui-ci remplisse les conditions de forme en matière de motivation et conclusions. La surtaxe était conforme au droit et correspondait à la situation financière de l'intéressée. La requête de cette dernière ne constituait pas une demande de remise au sens du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL-I 4 05.01) dans la mesure où elle n'invoquait pas de motifs financiers.

7. Le 26 juin 2013, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger.

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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. En outre, il doit contenir l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve. Les pièces dont dispose le recourant doivent être jointes. A défaut, un bref délai pour satisfaire à ces exigences est fixé au recourant, sous peine d'irrecevabilité (art. 65 al. 2 LPA).
3. Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, il convient de ne pas se montrer trop strict sur la manière dont sont formulées les conclusions du recourant. Le fait que ces dernières ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est pas en soi un motif d'irrecevabilité, pourvu que le tribunal et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant (ATA/844/2012 du 18 décembre 2012 consid. 3 ; ATA/762/2012 du 6 novembre 2012 consid. 2 ; ATA/681/2010 du 5 octobre 2010 consid. 2 et les références citées). Une requête en annulation d'une décision doit par exemple être déclarée recevable dans la mesure où le recourant a de manière suffisante manifesté son désaccord avec la décision, ainsi que sa volonté qu'elle ne développe pas d'effets juridiques (ATA/670/2010 du 28 septembre 2010 consid. 2 ; P. MOOR / E. POLTIER, Droit administratif, vol. 2, 3^{ème} éd., 2011, p. 807 n. 5.8.1.4). En outre, le recourant a la possibilité de renvoyer dans son recours aux écritures ou aux pièces échangées devant les instances inférieures (P. MOOR / E. POLTIER, *op. cit.*, p. 804 n. 5.8.1.3).
4. En l'espèce, la recourante demande à la chambre administrative de « faire un geste justifié pour alléger [sa] surtaxe ». Elle se réfère pour le surplus aux courriers échangés avec l'OLO dans lesquels elle avait expliqué les motifs de sa contestation. Son désaccord avec la décision sur réclamation de l'OLO ressort suffisamment clairement de son recours. Celui-ci remplit les conditions de forme de l'art. 65 al. 1 LPA et doit donc être déclaré recevable.
5. Les logements appartenant à une catégorie subventionnée par l'Etat sont destinés aux personnes dont les revenus n'excèdent pas les montants fixés dans les barèmes d'entrée, respectivement de sortie, définis par la LGL (art. 30 al. 1 LGL).

Le revenu déterminant selon la LGL correspond à l'ensemble des ressources du titulaire du bail, au sens des art. 16 et 21A de la loi générale sur les contributions publiques du 9 novembre 1887 (LCP - D 3 05 ; art. 31C al. 1 let. a LGL). L'art. 16 al. 1 LCP définit la notion de revenu comme étant l'ensemble des revenus nets annuels des contribuables sous la forme de prestations périodiques de versements en capital, tant en argent qu'en nature, et quelle qu'en soit l'origine.

Lorsque le revenu déterminant selon la LGL du locataire dépasse le barème de sortie, le taux d'effort exigé du locataire est porté à 28 % du revenu déterminant. Le locataire est alors astreint au paiement d'une surtaxe et le bail peut être résilié (art. 31 al. 4 LGL). Le montant de la surtaxe correspond à la différence entre le loyer théorique, déterminé en fonction du taux d'effort exigé, et le loyer effectif (art. 31 al. 2 LGL).

6. Les décisions sur réclamation de l'OLO concernant l'assujettissement ou le montant de la surtaxe peuvent faire l'objet d'un recours devant la chambre administrative (art. 132 al. 1 LOJ ; art. 14 al. 2 RGL).
7. Selon l'art. 34B al. 1 RGL, le service compétent peut accorder des remises totales ou partielles de surtaxes aux locataires qui se trouvent, par suite de circonstances indépendantes de leur volonté, dans une situation telle que le paiement intégral de la somme requise aurait pour eux des conséquences particulièrement dures. La chambre administrative est également compétente pour connaître des recours contre ces décisions.
8. Selon l'art. 45 LGL, les locataires de logements soumis à la LGL bénéficient, à l'exception des règles relatives à la fixation des loyers dans les logements, de la protection instituée par le titre huitième de la loi fédérale complétant le code civil suisse du 30 mars 1911 (CO - RS 220 ; bail à loyer).

Les litiges relatifs au droit du bail relèvent des juridictions civiles, plus particulièrement du tribunal des baux et loyers en vertu de l'art. 89 al. 1 let. a LOJ.

9. En l'espèce, la recourante conteste la décision sur réclamation de l'OLO et demande la réduction de sa surtaxe en invoquant exclusivement des problèmes de voisinage liés au trouble occasionné par le fils de ses voisins. De tels problèmes sont relatifs à l'usage que le locataire peut faire de la chose louée au sens de l'art. 259a CO et ressortissent au droit privé (D. LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 222). Ils ne peuvent être invoqués à l'appui d'une contestation d'une décision de surtaxe et doivent être réglés indépendamment de celle-ci avec le propriétaire de l'immeuble et, si le conflit persiste, ils sont de la compétence des juridictions civiles.

10. Dans la mesure où la recourante ne remet pas en question les données financières sur la base desquelles l'OLO avait fondé sa décision du 25 mars 2013, celui-ci ne pouvait que rejeter sa réclamation. Quant à la chambre de céans, constatant que la décision de surtaxe est conforme aux barèmes, elle rejettera le recours. Aucune remise sur la surtaxe ne pouvant être accordée à la recourante en l'absence de problèmes financiers allégués, l'OLO a considéré à juste titre le courrier du 20 février 2013 comme ne constituant pas une telle requête. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
11. Vu la nature du litige, aucun émolument ne sera perçu (art. 87 al. 1 LPA et art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03), et vu l'issue de celui-ci, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 3 juin 2013 par Madame G_____ contre la décision sur réclamation de l'office du logement du 8 mai 2013 ;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni 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 Madame G_____, ainsi qu'à l'office du logement.

Siégeants : Mme Junod, présidente, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

Ch. Junod

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :