RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2174/2021-LOGMT **ATA/64/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 25 janvier 2022

1ère section

dans la cause

Mme et Monsieur A_____
représentés par l'ASLOCA

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE

EN FAIT

1) Mme et M. A_____ (ci-après : les époux ou les locataires) sont locataires depuis le 1er octobre 2003 d'un appartement de six pièces au premier étage de l'immeuble sis au _____, chemin B_____ sur la commune de C_____, dont la propriétaire est la fondation privée pour la construction d'habitations à loyer modéré (ci-après : HLM), représentée par le D_____ (ci-après : D_____). Cet immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), en catégorie au régime des HLM.

Les époux y vivent avec leurs deux enfants, Mme E_____, née le _____ 1994, et M. F_____, né le _____ 1998.

Le contrat de bail conclu le 16 septembre 2003 informait les locataires du régime auquel était soumis l'appartement, du contrôle étatique des revenus de ceux-ci et qu'en cas de dépassement des normes de revenu des personnes occupant le logement, les locataires devaient verser une surtaxe.

2) Mme A_____ est concierge de l'immeuble.

3) Le 27 août 2007, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a adressé aux époux un avis de situation faisant état d'un revenu annuel brut global de CHF 130'684.- réalisé par un groupe de quatre personnes composé des époux et de leurs enfants.

L'avis rappelait que les locataires étaient tenus de communiquer sans délai au service compétent toute modification intervenue dans la situation économique du groupe occupant l'appartement ainsi que tout changement dans la composition de ce dernier.

4) Par décisions des 25 février 2008 et 25 février 2009, l'OCLPF a astreint les locataires au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 130.15 pour la période du 1er avril 2008 au 31 mars 2009 et de CHF 326.75 pour celle du 1er avril 2009 au 31 mars 2010.

5) Par décision du 9 septembre 2009, l'OCLPF a astreint les époux au paiement d'une surtaxe rétroactive de CHF 6'991.25 pour la période du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2009.

6) Par décision du 16 février 2010, l'OCLPF a rejeté la réclamation formée par les locataires à l'encontre de la décision du 9 septembre 2009. Il a cependant consenti à leur accorder une remise exceptionnelle du montant dû au titre de surtaxe rétroactive, eu égard au statut de concierge de Mme A_____.

La législation en vigueur ne prévoyait ni d'exonération ni de plafonnement de surtaxe pour les concierges préposés à l'entretien des immeubles subventionnés. Cela étant, en cas de dépassement des normes de revenus, le bailleur pouvait solliciter la renonciation aux prestations étatiques, « et ce pour un seul logement de l'immeuble en faveur de son concierge », conformément à la pratique administrative. La demande du bailleur pouvait intervenir avant l'entrée du concierge dans l'appartement considéré ou en cours de bail. Le logement était alors sorti des prestations pendant toute la durée du bail du concierge, lequel ne se voyait plus soumis aux conditions relatives aux locataires de logements subventionnés.

7) Par décisions de notification de surtaxe des 9 septembre 2009, 22 octobre 2009, 25 février 2010, 1er mars 2011, 26 avril 2011, 21 octobre 2011, 24 février 2012, 28 mars 2013, 10 octobre 2013, 14 mars 2014, 16 mars 2015, 16 mars 2016, 15 mars 2017, 16 mars 2018, 14 mars 2019 et 12 mars 2020, les époux ont été astreints au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 430.85 pour la période du 1er avril 2009 au 31 mars 2011, de CHF 412.15 pour la période du 1er avril 2011 au 31 mars 2013, de CHF 598.15 pour la période du 1er avril 2013 au 31 mars 2016, de CHF 703.50 pour la période du 1er avril 2016 au 31 mars 2018, de CHF 1'027.35 pour la période du 1er avril 2018 au 31 mars 2021.

Les décisions étaient fondées sur des revenus annuels bruts de CHF 169'170.- (salaire de M. A_____) pour la période du 1er avril 2015 au 31 mars 2018, et de CHF 170'840.- (soit CHF 100'053.- pour M. A_____, CHF 61'345.- pour Mme A_____ et CHF 9'442.- pour E_____) pour la période du 1er avril 2018 au 31 mars 2021.

Le montant global de la surtaxe payée entre le 1er juin 2015 et le 30 juin 2020 s'élève à CHF 50'603.95.

8) Par courrier du 9 juin 2020, D_____ a sollicité de l'OCLPF, sur demande des locataires, une autorisation de sortir l'appartement des locataires du contingent HLM, afin de leur permettre de conserver ce logement de fonction, conformément à la pratique administrative.

9) Par décision de notification de surtaxe du 7 juillet 2020, l'OCLPF a astreint les locataires au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 2'569.50, avec effet au 1er août 2020.

10) Par décision du 8 juillet 2020, l'OCLPF a réclamé aux locataires un montant rétroactif de CHF 32'176.35 pour la période du 1er juin 2015 au 31 juillet 2020. Les revenus des quatre personnes occupant le logement étaient supérieurs aux montants retenus dans les décisions de surtaxe des 16 mars 2015, 16 mars 2016, 15 mars 2017, 16 mars 2018, 14 mars 2019 et 12 mars 2020.

À teneur des attestations annuelles 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 (années de référence 2015 à 2019), le revenu total des locataires s'élevait à :

- CHF 157'693.- (soit CHF 96'514.- pour M. A_____, CHF 59'563.- pour Mme A_____ et CHF 1'616.- pour E_____) pour la période du 1er juin 2015 au 31 janvier 2016 ;

- CHF 170'840.- (soit CHF 100'053.- pour M. A_____, CHF 61'345.- pour Mme A_____ et CHF 9'442.- pour E_____) pour la période du 1er février 2016 au 31 janvier 2017 ;

- CHF 174'428.- (soit CHF 105'085.- pour M. A_____, CHF 61'800.- pour Mme A_____ et CHF 7'543.- pour E_____) pour la période du 1er février 2017 au 31 janvier 2018 ;

- CHF 187'457.- (soit CHF 112'753.- pour M. A_____, CHF 61'610.- pour Mme A_____ et CHF 13'094.- pour E_____) pour la période du 1er février 2018 au 31 janvier 2019 ;

- CHF 209'736.- (soit CHF 112'192.- pour M. A_____, CHF 59'144.- pour Mme A_____, CHF 32'970.- pour E_____ et CHF 5'430.- pour F_____) pour la période du 1er février 2019 au 31 janvier 2020 ;

- CHF 240'198.- (soit CHF 121'193.- pour M. A_____, CHF 62'124.- pour Mme A_____, CHF 44'408.- pour E_____ et CHF 12'473.- pour F_____) pour la période du 1er février 2020 au 30 avril 2020 ;

- CHF 251'299.- (soit CHF 132'294.- pour M. A_____, CHF 62'124.- pour Mme A_____, CHF 44'408.- pour E_____ et CHF 12'473.- pour F_____) pour la période du 1er mai 2020 au 31 juillet 2020.

Sur la base de ces revenus, les époux ont été astreints au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 666.85 pour la période du 1er juin 2015 au 31 janvier 2016 (taux d'effort de 22 %), de CHF 907.90 pour la période du 1er février au 31 mars 2016 (taux d'effort de 22 %), de CHF 1'027.35 pour la période du 1er avril 2016 au 31 janvier 2017 (taux d'effort de 23 %), de CHF 1'096.10 pour la période du 1er février 2017 au 31 janvier 2018 (taux d'effort de 23 %), de CHF 1'345.85 pour la période du 1er février 2018 au 31 janvier 2019 (taux d'effort de 23 %), de CHF 1'772.85 pour la période du 1er février 2019 au 31 janvier 2020 (taux d'effort de 23 %), de CHF 2'356.70 pour la période du 1er février au 30 avril 2020 (taux d'effort de 23 %) et de CHF 2'569.50 pour la période du 1er mai au 31 juillet 2020 (taux d'effort de 23 %).

11) Le 22 juillet 2020, les époux ont formé réclamation contre les décisions des 7 et 8 juillet 2020.

Leur fille avait interrompu son emploi rémunéré du 31 août 2017 au 1er septembre 2018 et leur fils avait perçu un revenu brut de CHF 6'085.20 en 2020. Les montants dus devaient donc être recalculés.

Compte tenu de la qualité de concierge de Mme A_____, une remise exceptionnelle du montant dû devait leur être accordée.

12) Par décision du 20 août 2020, l'OCLPF, statuant sur la demande formée par D_____ le 9 juin 2020, a renoncé, dès le 1er juillet 2020, au contrôle des limites de revenus fixées par la loi, compte tenu de la qualité de concierge de Mme A_____. Une telle dérogation subsisterait aussi longtemps que l'intéressée occuperait une fonction de concierge. Les époux étaient ainsi libérés du paiement de la surtaxe à partir du 1er juillet 2020.

13) Par décision sur réclamation du 25 mai 2021, l'OCLPF a rejeté la réclamation formée à l'encontre de la décision du 8 juillet 2020. Il a également déclaré sans objet l'opposition formée à l'encontre de la décision du 7 juillet 2020, dès lors que ladite décision était devenue caduque à la suite de la décision du 20 août 2020.

Les locataires n'avaient pas respecté leur devoir d'information. Ils n'avaient pas réagi à la réception des divers avis de notification de surtaxe faisant état d'un revenu annuel inférieur à celui en réalité réalisé par l'ensemble des personnes occupant leur logement.

Compte tenu des documents versés au dossier, les revenus annuels déterminants pour les années 2015 à 2019 se basaient sur les attestations établies par le centre de compétences du revenu déterminant unifiée (ci-après : RDU) alors que les revenus retenus pour l'année 2020 avaient à juste titre été annualisés.

Le 9 juin 2020, le bailleur des époux avait déposé une demande en vue de renoncer aux prestations concernant l'appartement de sa concierge, Mme A_____, de sorte que l'office avait consenti à renoncer au contrôle des limites de revenus fixées par la loi dès le 1er juillet 2020, soit le premier jour suivant la demande susvisée. Le statut de concierge avait été pris en considération dans la période litigieuse, dès lors qu'une remise partielle avait été appliquée dès le 1er février 2018. La décision du 8 juillet 2020 était dès lors conforme à la loi ainsi qu'à la jurisprudence applicable en la matière.

14) Par décision séparée datée du même jour, l'OCLPF a rejeté la demande de remise des locataires déposée le 22 juillet 2020.

15) Par acte mis à la poste le 25 juin 2021, M. A_____ et Mme A_____ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision sur réclamation du 25 mai 2021,

concluant à son annulation et à ce qu'il soit dit qu'ils ne devaient aucun montant à titre de surtaxe.

La surtaxe avait été supprimée dès le 1er juillet 2020 par décision du 20 août 2020. Dès lors, il convenait de réduire la surtaxe rétroactive (CHF 32'176.35) d'un montant de CHF 2'569.50, lequel correspondait à la surtaxe du mois de juillet 2020. Le montant effectivement dû devait ainsi être ramené à CHF 29'606.85.

Cependant, aucune surtaxe ne devait leur être facturée. En effet, le montant réclamé ne prenait pas en compte les circonstances particulières du cas d'espèce. Compte tenu du statut de concierge de Mme A_____, le propriétaire aurait pu demander bien avant la sortie de leur logement du contrôle de l'État. S'il les avait informés de cette possibilité, ils en auraient fait usage bien avant.

Leur situation financière ne leur permettait pas de s'acquitter du montant réclamé. Ils s'étaient toujours dûment acquittés de leur surtaxe et c'était la première fois que l'OCLPF leur réclamait un rétroactif. Ils n'avaient eu aucune intention de cacher à ce dernier leur situation financière et avaient fait preuve d'une négligence excusable. En effet, ils pensaient, certes à tort, que le « peu » de revenus enregistrés par leurs enfants n'avaient pas à être pris en compte dans le calcul du loyer.

Certains montants annualisés ne reflétaient pas leur situation financière.

16) Le 2 août 2021, les époux ont transmis à la chambre administrative différents documents permettant d'établir leur situation financière.

17) Le 3 septembre 2021, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Il avait supprimé la surtaxe du mois de juillet 2020 dans le cadre de sa décision du 20 août 2020, laquelle modifiait ainsi partiellement la décision du 8 juillet 2020. Dès lors, le litige portait sur le bien-fondé de la surtaxe rétroactive pour les périodes comprises entre le 1er juin 2015 et le 30 juin 2020, de sorte que les conclusions des époux relatives à la surtaxe de juillet 2020 étaient irrecevables.

Les époux avaient violé leur devoir d'information, si bien que l'office était en droit de leur réclamer le montant des surtaxes dues en fonction des revenus effectifs réalisés durant les périodes litigieuses. De surcroît, les époux s'étaient vu appliquer une remise partielle en raison de la qualité de concierge de Mme A_____.

Ils avaient conclu le 16 septembre 2003 un contrat de bail les informant notamment du régime de droit public applicable à leur logement. De plus, le devoir d'information s'imposant aux locataires des logements soumis au champ d'application des dispositions légales pertinentes était clairement identifiable dans ces dispositions.

Les époux avaient été expressément avertis de leur obligation d'aviser immédiatement le service compétent de toute modification de leur situation. De plus, compte tenu de la décision du 9 septembre 2009 qui les avait astreints au paiement d'une surtaxe rétroactive, ils ne pouvaient plus ignorer qu'un contrôle de leurs revenus actuels était opéré. Dès lors, et en raison de l'augmentation notable de leurs revenus ainsi que de la prise d'un emploi rémunéré par leurs enfants, ils auraient pu et dû se manifester sans délai.

Dans le cadre de la décision sur réclamation du 16 février 2010, l'attention des époux avait été attirée sur la faculté du bailleur de renoncer aux prestations étatiques afférentes au logement occupé par un concierge préposé à l'entretien du bâtiment, respectivement sur la possibilité de se voir libérer du paiement de la surtaxe suite à l'admission d'une telle requête, et ce sans effet rétroactif. Les époux avaient été prévenus qu'ils seraient soumis au régime général tant que le contrôle étatique était pleinement applicable à leur appartement. Ils n'avaient toutefois approché leur bailleur qu'à partir de la fin du premier semestre 2020 en vue de requérir la mise en œuvre de la pratique administrative de l'OCLPF - PA/L/029.02. La demande formée par D_____ avait été admise le 18 août 2020 avec effet au 1er juillet 2020 ; ni la pratique précitée ni la dérogation octroyée aux époux ne prévoyaient toutefois l'application rétroactive en matière de suppression du contrôle des normes de revenu.

L'argument lié à la situation financière des époux, laquelle ne leur permettrait pas de rembourser la somme due, n'était pas pertinent pour la résolution du cas d'espèce. Au demeurant, ces derniers disposaient d'une fortune nette de CHF 103'550.- au 31 décembre 2020, soit près de six mois après la notification de la surtaxe rétroactive du 8 juillet 2020.

18) Les époux n'ont pas répliqué dans le délai imparti à cet effet.

19) Sur ce, les parties ont été informées, le 20 octobre 2021, 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) À titre préalable, il convient de définir l'objet du litige.

a. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions de la recourante ou du recourant et,

accessoirement, par les griefs ou motifs qu'elle ou il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/1301/2020 du 15 décembre 2020 consid. 2b). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si une recourante ou un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, elle ou il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure (ATA/1301/2020 précité consid. 2b).

Ainsi, l'autorité de recours n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de détourner sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité-ci, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction (ATA/1390/2021 du 21 décembre 2021 consid. 2a et les références citées).

Tant que le délai de recours (ou d'opposition) ouvert contre une décision n'est pas encore échu, la décision n'est pas entrée en force. Sa modification peut donc en principe intervenir, d'office ou sur requête, pour des motifs d'erreur de fait, de droit ou d'opportunité dans la décision initiale, sans conditions particulières. La modification pourra être le fait de l'autorité qui a pris la décision, de l'autorité hiérarchique supérieure, voire de l'autorité de surveillance (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., p. 328 et les références citées).

b. En l'espèce, l'autorité intimée a, par décision du 8 juillet 2020, réclamé aux recourants un montant rétroactif de CHF 32'176.35 pour la période du 1er juin 2015 au 31 juillet 2020. À la suite de la réclamation formée par les recourants contre cette décision le 22 juillet 2020, et alors que la décision du 8 juillet 2020 n'était pas entrée en force, l'autorité intimée a libéré les recourants, par décision du 20 août 2020, du paiement de la surtaxe à partir du 1er juillet 2020. La décision du 20 août 2020 remplace ainsi la décision du 8 juillet 2020, en ce sens que le rétroactif de surtaxe fixé par l'autorité intimée dans sa décision du 8 juillet 2020 est ramené à CHF 29'606.85, déduction faite de la surtaxe pour la période du 1er au 31 juillet 2020 (CHF 2'569.50). Le litige ne porte donc plus que sur le bien-fondé de la surtaxe rétroactive pour la période du 1er juin 2015 au 30 juin 2020.

La conclusion des recourants portant sur la surtaxe du mois de juillet 2020 est dès lors irrecevable.

3) a. Selon l'art. 1 LGL, l'État encourage la construction de logements d'utilité publique dans les limites et selon les critères fixés par la loi (al. 1). À cette fin, il favorise la construction de logements par voies notamment de cautions simples, d'emprunts hypothécaires, d'octrois de prêts avec ou sans intérêts, de subventions, d'avantages fiscaux (art. 1 al. 2 let. b LGL), et veille à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. d in fine LGL).

L'al. 3 de cette disposition précise que l'État instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'État de Genève. Les logements et les locaux situés dans des immeubles construits avec l'aide de l'État au sens de l'al. 2 let. b LGL sont soumis à ce contrôle aussi longtemps qu'ils bénéficient de cette aide.

b. Le chapitre 3 de la LGL, intitulé « encouragement à la construction de logements d'utilité publique », prévoit que le Conseil d'État détermine, dans chaque cas, la nature et la mesure de l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique. Il peut octroyer chaque forme d'aide, partiellement ou totalement, séparément ou cumulativement, avec une ou plusieurs autres, en tenant compte notamment de la catégorie de logement considérés (art. 15 al. 1 LGL). Sont notamment admis au bénéfice de la LGL les immeubles de catégorie 2, soit les immeubles d'HLM (art. 16 al. 1 let. b LGL).

4) a. L'accès à un logement dans la catégorie HLM est déterminé en fonction des conditions relatives aux locataires selon les art. 30 ss LGL (art. 16 al. 1 let. b et 2 LGL).

b. Aux termes de l'art. 30 LGL, les logements visés par cette disposition sont destinés aux personnes dont le revenu, à la conclusion du bail, n'excède pas le barème d'entrée et dont le revenu, en cours de bail, n'excède pas le barème de sortie (al. 1). Le barème d'entrée s'obtient en divisant le loyer effectif du logement (à l'exclusion des frais de chauffage et d'eau chaude et du loyer du garage) par le taux d'effort (al. 2). Le taux d'effort est de 21 % pour l'occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes (al. 3 let. a) et de 29 % lorsque le barème de sortie est atteint (al. 3 let. e). Le barème de sortie correspond au barème d'entrée multiplié par 1,75 (al. 5).

Le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est astreint au paiement d'une surtaxe, qui correspond à la différence entre le loyer théorique et le loyer effectif du logement mais qui ne peut, ajoutée au loyer, entraîner des taux d'effort supérieurs à ceux visés à l'art. 30 LGL (art. 31 al. 1 et 2 LGL). Dès que le revenu du locataire dépasse le barème de sortie, le taux d'effort est porté à 28 % et le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le département de résilier le bail (art. 31 al. 4 LGL). Le locataire dont le revenu dépasse le barème de sortie est avisé par le service compétent de ce dépassement et des conséquences qui en découlent (art. 31 al. 6 LGL).

c. Par revenu, il faut entendre le revenu déterminant résultant de la loi sur le RDU du 19 mai 2005 (LRDU - J 4 06) du titulaire du bail, additionné à celui des autres personnes occupant le logement, dont à déduire une somme de CHF 10'000.- pour la première personne, de CHF 7'500.- pour la deuxième personne et de CHF 5'000.- par personne dès la troisième personne occupant le logement (art. 31C al. 1 let. a LGL).

Le RDU est individuel et s'applique aux personnes majeures (art. 8 al. 1 LRDU). Il est égal au revenu calculé en application des art. 4 LRDU (revenus pris en compte) et 5 LRDU (déductions sur le revenu prises en compte), augmenté d'un quinzième de la fortune calculée en application des art. 6 LRDU (fortune prise en compte) et 7 LRDU (déductions sur la fortune prise en compte ; art. 8 al. 2 LRDU). Les éléments énoncés aux art. 4 à 7 LRDU constituent le socle du RDU et se définissent conformément à la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08) notamment, sous réserve d'exceptions prévues en particulier par la LRDU (art. 3 al. 2 LRDU). Le socle du RDU est calculé automatiquement sur la base de la dernière taxation fiscale définitive (art. 9 al. 1 LRDU), mais il peut être actualisé (art. 9 al. 3 LRDU).

d. Selon l'art. 9 du règlement d'exécution de la LGL du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), il appartient au locataire de justifier sans délai au 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 (al. 2). En cours de bail, à défaut d'annonce de modification de situation par le locataire, le service compétent peut tenir compte des revenus pris en considération pour l'impôt des années précédentes (al. 3).

Le locataire qui ne renseigne pas en temps utile l'OCLPF s'expose au paiement d'une surtaxe rétroactive dont le principe a été maintes fois confirmé par la jurisprudence constante de la chambre administrative (ATA/770/220 du 18 août 2020 consid. 5d ; ATA/373/2015 du 21 avril 2015 consid. 7 et les références citées). La pratique de l'OCLPF en matière de surtaxe consiste à obtenir par le biais de l'administration fiscale cantonale genevoise, au début de chaque année, les indications des revenus déclarés l'année précédente. C'est donc sur la base de ces revenus, décalés, que l'OCLPF décide de poursuivre, de modifier ou de supprimer les surtaxes antérieures (ATA/373/2015 précité consid. 7). En raison de ce décalage, le bénéficiaire doit communiquer spontanément toute modification de sa situation à l'OCLPF ; dans ce cadre, toute modification de revenu, même si elle peut par la suite s'avérer temporaire, doit être considérée comme une modification significative de la situation, dès lors que toute hausse ou baisse de revenu est de nature à influer sur les barèmes d'entrée ou de sortie et ainsi sur l'éventuelle surtaxe due. Les bénéficiaires concernés sont ainsi tenus d'aviser l'OCLPF de

chaque changement de situation, ce que rappelle d'ailleurs chaque avis de situation (ATA/770/2020 précité consid. 5d).

e. Conformément à l'art. 11 RGL, la période d'application de la surtaxe visée à l'art. 31C LGL s'étend du 1er avril de chaque année au 31 mars de l'année suivante (al. 1). En cas de modification du loyer autorisé durant cette période, la nouvelle surtaxe est calculée et prend effet le premier jour du mois où le nouveau loyer est exigible (al. 2). En cas de modification de situation, visée à l'art. 9 al. 2 RGL, le service compétent examine la nouvelle situation du locataire dans un délai de trente 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 (al. 3).

f. Le service compétent peut requérir du locataire la restitution de surtaxes impayées ou de prestations indûment touchées dans un délai de cinq ans (art. 34C RGL).

g. Des remises totales ou partielles de surtaxes ou de demande de restitution de prestations indûment touchées peuvent être accordées par le service compétent 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 (art. 34B al. 1 RGL). La décision de remise peut faire l'objet d'une réclamation écrite auprès du service compétent avec indication des motifs et, s'il y a lieu, dépôt des pièces justificatives (art. 34B al. 2 RGL).

5) Le Conseil d'État peut autoriser le propriétaire d'un immeuble de la catégorie 1 ou 2 à renoncer, pour un certain nombre de logements, aux prestations de l'État. Les locataires de ces logements ne sont également pas soumis aux limites de revenus fixées à l'article 30 ; en revanche, les loyers de ces logements restent placés sous le contrôle de l'autorité compétente (art. 31A al. 2 LGL).

Selon la pratique administrative de l'OCLPF - PA/L/029.02, pour autant que le taux d'occupation soit observé, une telle faculté est admise en cas de dépassement des normes de revenus par un locataire ayant le statut de concierge du bâtiment. Le cas échéant, le bailleur peut demander à renoncer aux prestations et ce pour un seul logement de l'immeuble. La demande du bailleur peut intervenir avant l'entrée du concierge dans l'appartement considéré ou en cours de bail. Ce logement est alors sorti des prestations pendant toute la durée du bail du concierge (ch. 2). Pour les concierges en place dans des logements avec prestations, en cas de dépassement du barème de sortie, le taux d'effort est maintenu à son ancien niveau. Cette décision est notifiée aux locataires concernés sous la forme d'une remise en cas de réclamation (ch. 3).

6) Traditionnellement, le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 146 I 157 consid. 5.4 ; 143 I 403 consid. 5.6.3 ; 141 I 20 consid. 6.2.1).

7) Devant la chambre de céans, les recourants invoquent principalement une violation du principe de la proportionnalité. Ils reprochent à l'autorité intimée de n'avoir pas pris en compte le fait que le propriétaire aurait pu demander la sortie de leur logement du contrôle de l'État bien avant.

Cette argumentation ne saurait être suivie. En prélevant les surtaxes litigieuses, l'autorité intimée a respecté le texte clair des art. 30, 31 et 31C LGL et 11 al. 3 RGL, lesquels ne prévoient ni d'exonération de surtaxe ni plafonnement de surtaxe pour les concierges préposés à l'entretien des immeubles subventionnés. Le fait que, conformément à la pratique administrative de l'autorité intimée, le bailleur aurait pu solliciter plus tôt la renonciation aux prestations pour leur logement n'y change rien. On précisera d'ailleurs que l'intimé avait, par décision du 16 février 2010, attiré l'attention des recourants sur la faculté pour le bailleur de solliciter la renonciation aux prestations étatiques afférents au logement occupé par un concierge. Or, ce n'est qu'en 2020 que les locataires ont interpellé leur bailleur afin qu'il forme une demande en ce sens auprès de l'autorité intimée, qui, par décision du 18 août 2020, l'a admise en libérant les recourants du paiement de la surtaxe à partir du 1er juillet 2020. Cette décision n'est pas critiquable dans la mesure où ni la directive PA/L/029.02 sur laquelle s'est fondée l'autorité intimée, ni la décision du 18 août 2020 ne prévoient d'application rétroactive en matière de sortie de suppression du contrôle des normes de revenus. Il s'ensuit que la décision litigieuse respecte le droit, qui ne confère aucune marge de manœuvre à l'intimé. Le grief tiré d'une violation du principe de la proportionnalité dans l'application du droit cantonal doit partant être rejeté.

Toujours sous le couvert d'une violation du principe de la proportionnalité, les recourants font valoir que leur situation financière difficile ne leur permet pas de s'acquitter du montant dû. Ce grief sera toutefois traité dans le cadre de la procédure de remise, étant précisé que les intéressés ont indiqué avoir formé réclamation contre la décision de remise du 25 mai 2021. Il est partant irrecevable dans le présent recours.

Il convient de relever, pour le reste, que la décision litigieuse est conforme à la loi et à la pratique administrative, concrétisée dans la directive PA/L029.02.

Il n'est en effet pas contesté que le contrat de bail signé par les recourants mentionne expressément qu'en cas de dépassement des normes de revenu des personnes occupant le logement, le locataire doit verser une surtaxe et qu'en cas, notamment, de dépassement du barème de sortie ou de défaut d'une autre condition légale ou réglementaire, le bail peut être résilié avec effet immédiat. Les recourants ne contestent pas non plus avoir reçu les décisions de surtaxe des 16 mars 2015, 16 mars 2016, 15 mars 2017, 16 mars 2018, 14 mars 2019 et 12 mars 2020, lesquelles contenaient toutes le rappel, figurant en caractères gras, de signaler en tout temps toute modification de situation intervenant dans la composition du groupe de personnes occupant le logement et dans les revenus. Ainsi, quoi qu'ils en disent, les recourants avaient été dûment informés de leur obligation d'informer l'autorité intimée de la situation financière de toutes les personnes occupant leur appartement. Ils ne pouvaient ainsi légitimement penser que les revenus perçus par leurs enfants n'avaient pas à être signalés, ce d'autant plus que, durant les périodes considérées, les enfants étaient déjà des jeunes adultes intégrés dans le marché du travail. Partant, il appartenait aux recourants de communiquer spontanément toute modification de la situation financière de leurs enfants, puisqu'elle était de nature à influer sur les barèmes d'entrée et de sortie et, donc, sur la surtaxe. Il s'ensuit que c'est à juste titre que les recourants, qui n'ont pas signalé la modification importante de leurs revenus, ont été astreints au paiement d'une surtaxe rétroactive.

Devant la chambre de céans, les recourants ne critiquent plus les calculs opérés par l'autorité intimée, et aucun élément pertinent ne permet de les remettre en cause. Ils sont du reste conforme à la pratique de l'autorité intimée, selon laquelle le taux d'effort est maintenu à son ancien niveau, soit en l'occurrence 23 % au lieu de 29 % (cf. art. 30 al. 3 let. e LGL) pour la période du 1er février 2018 au 31 juillet 2020, en cas de dépassement du barème de sortie pour les concierges en place dans des logements avec prestations (PA/L/029.02 ch. 3).

Il apparaît, en revanche, que la décision de surtaxe rétroactive, rendue le 8 juillet 2020, ne pouvait rétroagir que cinq ans (art. 34C RGL), de sorte que la prétention allant pour la période allant du 1er au 30 juin 2015 de CHF 666.85 devra être soustraite du montant total réclamé de CHF 29'606.85, ce qui ramène le montant dû par les recourants à CHF 28'940.-.

Le recours sera donc très partiellement admis et la somme réduite au montant précité.

8) Aucun émolument ne sera perçu compte tenu de la nature litige (art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 [RFPA - E 5 10.03]). Il n'y a pas lieu à l'allocation d'une indemnité de procédure, vu l'issue de celui-ci (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

admet partiellement, dans la mesure où il est recevable, le recours interjeté le 25 juin 2021 par Mme A_____ et M. A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 25 mai 2021 ;

annule la décision précitée en tant que le montant dû par Mme A_____ et M. A_____ est ramené à CHF 28'940.- ;

confirme la décision pour le surplus ;

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 Mme A_____ et M. A_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mmes Lauber et McGregor, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	la présidente siégeant :
F. Scheffre	F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :