

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2228/2015-LOGMT

ATA/974/2015

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 22 septembre 2015

1^{ère} section

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur A_____

contre

**OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION
FONCIÈRE**

EN FAIT

- 1) Monsieur A_____ est locataire, depuis le 15 octobre 1999, d'un appartement de 5 pièces, n° 22, au 2^{ème} étage, de l'immeuble sis rue de B_____. Il y vit avec son épouse, Madame A_____ et leur fils C_____, né en 1997. Il s'agit d'un immeuble d'habitation mixte (ci-après : HM). Le loyer convenu et maximum autorisé à la conclusion du bail s'élevait à CHF 20'124.-, charges non comprises.
- 2) Par décision du 27 septembre 1999, l'office cantonal du logement, devenu depuis lors l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF ou l'office) a accordé à M. et Mme A_____ (ci-après : les locataires) une subvention personnalisée d'un montant mensuel de CHF 56.65, à compter du 1^{er} octobre 1999.
- 3) Le montant de la subvention personnalisée a été régulièrement adapté, la dernière fois par décision du 16 mars 2015, pour un montant mensuel de CHF 549.20.
- 4) Par courrier du 13 avril 2015, les locataires ont informé l'OCLPF que le revenu de M. A_____ avait diminué dès le mois de juillet 2014 pour cause de maladie. Ils remettaient les justificatifs y relatifs et souhaitaient une reconsidération de leur dossier quant au montant de ladite subvention.
- 5) Par décision du 20 avril 2015, l'OCLPF a augmenté cette dernière à CHF 709.75 mensuels, à compter du 1^{er} mai 2015.
- 6) Par courrier du 27 avril 2015, les locataires ont contesté la date à compter de laquelle l'augmentation prenait effet. La diminution des revenus du locataire s'était produite en juillet 2014. Celui-ci ne s'était rendu compte qu'il fallait avertir du changement du revenu familial qu'à la suite du courrier du 16 mars 2015. Il ne s'était pas rendu compte de son oubli jusqu'à cette date, raison pour laquelle la demande avait été faite le 13 avril 2015. Il souhaitait que la subvention personnalisée soit modifiée à la date à laquelle son salaire avait été diminué, soit le 16 juillet 2014.
- 7) Par décision du 2 mai 2015, l'OCLPF a rejeté la réclamation. Conformément à la loi, il appartenait au locataire de justifier, sans délai, au service compétent toute modification significative du revenu. Le service en question examinait les justificatifs concernant la nouvelle situation du bénéficiaire dans un délai de trente jours au maximum et fixait le nouveau montant de la subvention. La décision du service compétent prenait effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire. En ayant

avisé l'OCLPF le 13 avril 2015 de la nouvelle situation financière, la modification ne pouvait prendre effet qu'à compter du premier jour du mois suivant, soit du 1^{er} mai 2015.

- 8) Par acte du 24 juin 2015, les locataires ont interjeté recours par-devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision sur réclamation du 26 mai 2016.

Ils concluaient à une reconsidération de la décision, compte tenu de la maladie du recourant et de la diminution de son salaire. Le locataire se trouvait en vacances en Italie en juillet 2014 et avait dû urgemment subir une intervention à cœur ouvert le 22 juillet 2014. Il était rentré à Genève avec un avion sanitaire du Touring Club Suisse le 7 août 2014 et avait été directement hospitalisé aux Hôpitaux universitaires de Genève (ci-après : les HUG). Il y était resté deux semaines. S'en était suivie une convalescence de trois semaines dans un établissement à Gland. Il n'était rentré chez lui qu'à mi-septembre 2014 pour continuer sa convalescence. Il avait eu des rendez-vous réguliers chez son cardiologue et son généraliste. Il n'avait en conséquence pas pensé à avertir l'OCLPF du changement de revenu.

- 9) Par courrier du 30 juin 2015, la chambre administrative a sollicité la production des deux annexes mentionnées dans les décisions de l'OCLPF.

- 10) Dans le délai imparti, les locataires ont produit les décisions concernées et l'attestation annuelle 2015 du revenu déterminant unifié.

- 11) Par réponse du 30 juillet 2015, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Il a persisté dans les termes de ses précédentes décisions.

- 12) Par réplique du 2 septembre 2015, les locataires ont relevé avoir agi en toute bonne foi. Ils avaient informé l'OCLPF dès que la période difficile qu'ils avaient traversée s'était terminée. Seule était litigieuse la date de la prise d'effet de la décision querellée. Ils ne faisaient pas la même lecture du règlement concerné que l'OCLPF. Si l'article du règlement indiquait que la décision de l'office compétent, suite à une modification significative de la situation du bénéficiaire de l'allocation, prenait effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la modification de la situation, il n'indiquait pas qu'il s'agissait du premier jour suivant l'annonce de ladite modification, comme le prétendait l'OCLPF. De surcroît, compte tenu des difficultés traversées, il était disproportionné de leur reprocher de ne pas avoir pensé à tenir l'office informé de la modification de leur situation durant cette période.

Enfin, le fait que la décision du 14 mars 2014 soit entrée en force n'avait aucune pertinence, dès lors que la modification dont ils se prévalaient datait de l'été 2014, soit postérieurement à ladite décision.

- 13) Par courrier du 4 septembre 2015, les parties ont été informées 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) L'objet du litige consiste à déterminer si c'est à juste titre que l'OCLPF a fixé le dies a quo de la modification de la subvention personnalisée au 1^{er} mai 2015 en lieu et place du 16 juillet 2014 réclamé par les recourants.
- 3) L'art. 16 al. 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) définit différentes catégories d'immeubles admises au bénéfice de la LGL, dont la catégorie 4, soit des immeubles d'habitation mixte (HM), comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention (let. d). L'accès à un logement dans l'une ou l'autre des catégories indiquées à l'al. 1 est déterminé en fonction des conditions relatives aux locataires définies aux art. 30 et suivants LGL.

La subvention personnalisée au logement est accordée aux locataires proportionnellement à leur revenu, afin de ramener leur taux d'effort au niveau de ceux fixés à l'art. 30 LGL.

Aux termes de l'art. 23 LGL, le Conseil d'État autorise, pour les immeubles de la catégorie 4, une subvention personnalisée au logement aux locataires respectant les conditions fixées à l'art. 30, pour une durée ne pouvant excéder 25 ans, à compter de la mise en exploitation de l'immeuble (al. 1). Cette subvention personnalisée s'élève au maximum à CHF 1'800.- la pièce par an, pendant une période de 20 ans à compter de la mise en exploitation de l'immeuble. Ce montant maximum est ensuite réduit chaque année de CHF 100.- par pièce, de la 21^{ème} à la 25^{ème} année. Dès la 26^{ème} année, la subvention personnalisée est supprimée (al. 2).

- 4) Les art. 20A à 20K 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) traitent de la subvention personnalisée.

En application de l'art. 20K RGL, les dispositions relatives aux principes généraux des art. 5 à 10 RGL sont applicables à la subvention personnalisée. Selon l'art. 9 al. 1 RGL, le revenu déterminant unifié actuel doit être pris en

considération. L'al. 2 précise qu'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.

Aux termes de l'art. 20D RGL, la période d'application de la subvention personnalisée s'étend du 1^{er} avril de chaque année au 31 mars de l'année suivante (al. 1). La période de versement correspond à la période d'application (al. 2). La subvention personnalisée est versée au locataire par mois d'avance. Elle prend effet le premier jour du mois suivant la décision fixant son montant (al. 3). En cas de modification du loyer autorisé durant la période d'application, la nouvelle subvention personnalisée est calculée et prend effet le premier jour du mois où le nouveau loyer est exigible (al. 4).

En cas de modifications visées à l'art. 9 al. 2 RGL, le service compétent examine les justificatifs concernant la nouvelle situation du bénéficiaire dans un délai de 30 jours au maximum et fixe le nouveau montant de la subvention (art. 20E al. 1 RGL). La décision du service compétent prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire (art. 20E al. 2 RGL).

Le locataire ayant reçu indûment une subvention personnalisée doit la restituer dans les 30 jours dès la notification de la décision du service compétent (art. 20H RGL).

- 5) En l'espèce, les recourants font grief à l'intimé de ne pas faire une application correcte de l'art. 20E al. 2 RGL, lequel précise que la modification prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la modification de la situation du locataire.

Toutefois, les recourants font fi de la systématique dudit règlement. L'alinéa 1 dudit article fait expressément mention de l'art. 9 RGL, soit l'obligation faite au locataire d'annoncer immédiatement toute modification dans sa situation, notamment de ses revenus. Ce n'est en conséquence que dans le respect de l'al. 1 et de l'art. 9 RGL que la modification peut intervenir le premier jour du mois suivant la date de la modification de la situation du locataire. L'alinéa 2 litigieux se trouve d'ailleurs précisé dans l'article réglementaire dont la note marginale est intitulée « information du service compétent ».

Le grief est infondé.

- 6) Les recourants invoquent des raisons médicales pour n'avoir pas pu respecter l'obligation d'informer, au sens de l'art. 9 RGL.

Toutefois, sans nier la gravité des atteintes subies par le recourant, bien que non documentées dans le dossier, les locataires ne peuvent se prévaloir des

difficultés de santé pour la période du 16 juillet 2014 au 13 avril 2015, soit pendant neuf mois, ce d'autant moins que même si le mari n'était pas apte à s'occuper des démarches nécessaires, son épouse aurait pu les effectuer.

Ce grief n'est pas fondé.

7) Les recourants sollicitaient, dans leur courrier du 13 avril 2015, une « reconsidération de la décision ».

a. En droit genevois, l'obligation de reconsidération d'une décision par l'autorité qui l'a prise est réglée à l'art. 48 LPA.

Selon l'art. 48 al. 1 LPA, les demandes en reconsidération de décisions prises par les autorités administratives sont recevables lorsqu'un motif de révision au sens de l'art. 80 let. a et b LPA existe (let. a) ou, alternativement, lorsque les circonstances se sont modifiées dans une mesure notable depuis la première décision (let. b). À teneur de l'al. 2, les demandes n'entraînent ni interruption de délai ni effet suspensif.

b. Aux termes de l'art. 80 let. a à b LPA, il y a lieu à révision d'une décision judiciaire lorsque dans une affaire réglée par une décision définitive, il apparaît notamment qu'il existe des faits ou des moyens de preuve nouveaux et importants que le recourant ne pouvait connaître ou invoquer dans la procédure précédente (let. b).

Sont « nouveaux », au sens de cette disposition, les faits qui, survenus à un moment où ils pouvaient encore être allégués dans la procédure principale, n'étaient pas connus du requérant malgré toute sa diligence (ATF 134 III 669 consid. 2.2 p. 671 ; 134 IV 48 consid. 1.2 p. 50 ; ATA/845/2012 du 18 décembre 2012 ; ATA/594/2012 du 4 septembre 2012 ; ATA/224/2011 du 5 avril 2011 ; ATA/488/2009 du 29 septembre 2009).

c. Il y a une modification notable des circonstances au sens de l'art. 48 al. 1 let. b LPA dès lors que survient une modification importante de l'état de fait ou des bases juridiques ayant pour conséquence, malgré l'autorité de la chose jugée rattachée à la décision en force, que cette dernière doit être remise en question (ATA/36/2014 du 21 janvier 2014 consid. 2 ; ATA/811/2013 du 10 décembre 2013).

d. En l'espèce, l'art. 20E al. 1 RGL est une *lex specialis* par rapport aux dispositions précitées. Dès lors que les conditions de l'art. 20E RGL ne sont pas remplies pour les motifs précédemment développés, le grief des recourants est infondé.

8) Mal fondé, le recours sera rejeté.

- 9) Un émolument, réduit vu les circonstances, de CHF 300.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA). 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 25 juin 2015 par Madame A_____ et Monsieur A_____ contre la décision sur réclamation de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 26 mai 2015 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 300.- à la charge de Madame A_____ et Monsieur A_____, pris conjointement et solidairement ;

dit qu'il n'est pas 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 A_____ et Monsieur A_____, ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeants : M. Verniory, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :