

du 2 mars 2004

dans la cause

Madame et Monsieur R.

\_\_\_\_\_ contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

**EN FAIT**

1. Madame R.\_\_\_\_\_ et Monsieur R.\_\_\_\_\_ sont domiciliés avec leurs quatre enfants 13, \_\_\_\_\_, 1203 Genève, dans un appartement de type HLM, au loyer annuel sans les charges de CHF 21'528.-.
2. Selon avis de situation de l'office cantonal du logement (OCL) du 27 août 2002, le revenu annuel brut de M. R.\_\_\_\_\_ était de CHF 175'573.-, soit un revenu déterminant pour le calcul de la surtaxe de CHF 138'073.-.  

Aucune surtaxe n'était due.
3. Le 18 février 2003, l'OCL a notifié à Mme R.\_\_\_\_\_ et M. R.\_\_\_\_\_ un avis de notification de surtaxe pour la période allant du 1er avril 2003 au 31 mars 2004. Calculée sur un revenu brut annuel de CHF 181'073.-, la surtaxe mensuelle à payer s'élevait à CHF 120,25.
4. M. R.\_\_\_\_\_ a élevé réclamation par acte du 10 février 2003.  

L'OCL n'avait pas tenu compte de la pension de CHF 5'500.- qu'il devait verser à son ex-épouse. La question des intérêts bancaires n'était également pas clairement définie. M. R.\_\_\_\_\_ a encore précisé qu'il ne donnait plus de cours privés depuis le 31 mai 2003 et qu'une augmentation de loyer allait survenir dans les mois à venir, l'immeuble sortant du contrôle de l'Etat.

Sans nouvelles de l'OCL, M. R.\_\_\_\_\_ a relancé ce dernier le 3 mai 2003.

Il a par la suite complété sa réclamation le 16 mai 2003, en transmettant à l'OCL la décision du 29 avril 2003 autorisant la modification de l'état locatif de l'immeuble dans lequel il habitait.
5. A la demande de l'OCL, M. R.\_\_\_\_\_ a produit des pièces justificatives des pensions versées par la CIA à lui-même et à ses quatre enfants pour les années 2002 et 2003.

6. Par courrier du 20 juin 2003, l'OCL a informé les époux R.\_\_\_\_\_ que la surtaxe décidée le 18 février 2003 était annulée dès le 1er juillet 2003, suite à la modification du loyer de [votre] logement.

7. Par décision du 23 juillet 2003, l'OCL a notifié aux époux R.\_\_\_\_\_ deux avis de notification de surtaxe pour la période allant du 1er avril 2003 au 31 mars 2004.

Le premier de ces avis fixait une surtaxe de CHF 177,60 par mois, calculée sur un revenu brut annuel de CHF 185'373.-.

Le second, calculé sur le même revenu brut annuel, fixait une surtaxe mensuelle de CHF 72,60 à partir du 1er juillet 2003.

Le montant des surtaxes dues du 1er avril au 31 juillet 2003 s'élevait à CHF 605,40.

8. M. R.\_\_\_\_\_ a élevé réclamation contre la décision précitée par courrier du 11 août 2003.

Le montant du revenu brut pris en considération par l'OCL, soit CHF 185'373.-, était pratiquement identique à celui auquel il arrivait lui-même (CHF 185'602,90). En revanche, l'OCL refusait de tenir compte du versement de la pension alimentaire à son ex-épouse qui s'élevait à CHF 5'700.-.

9. A la demande de l'OCL, M. R.\_\_\_\_\_ a complété son dossier le 18 octobre 2003 (avis de taxation ICC 2002 et copie des justificatifs concernant la rente AVS perçue en 2003).

10. Statuant le 27 octobre 2003, l'OCL a rejeté la réclamation.

Il a indiqué le détail du revenu brut 2003 pris en considération et sur la base duquel la surtaxe notifiée était conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

11. Mme R.\_\_\_\_\_ et M. R.\_\_\_\_\_ ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte déposé au greffe le 24 novembre 2003.

Ils ont notamment discuté le montant de la rente

versée par la CIA à M. R.\_\_\_\_\_. L'OCL retenait le chiffre de CHF 3'612,80 alors qu'en réalité celui-là ne touchait que CHF 3'039.-. L'OCL ne tenait pas compte de la déduction viagère que la CIA retenait chaque mois (soit CHF 567,80). M. R.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'en septembre 1994, il avait pris sa retraite anticipée en application de la loi instaurant des mesures d'encouragement à la retraite anticipée du 15 décembre 1994 (B 5 20). Il avait obtenu de la CIA un supplément dit "pont-AVS" qui n'était pas un prêt personnel mais un arrangement sui generis sous forme d'une avance mensuelle jusqu'à l'âge de 65 ans, compensée par une déduction viagère en faveur de la CIA après 65 ans et jusqu'au décès de la personne retraitée. L'administration fiscale cantonale (AFC) acceptait cette compensation comptable. L'OCL était lié par l'interprétation et la pratique de l'AFC.

12. Dans sa réponse du 15 janvier 2004, l'OCL s'est opposé au recours.

Devait être considéré comme revenu déterminant au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) l'ensemble des ressources financières des locataires sans aucune déduction (art. 31C al. 1 lettre a LGL et 9 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). Le remboursement AVS-viager n'avait pas été déduit du revenu brut. Les autres éléments de la surtaxe n'étant pas contestés, le recours ne pouvait être que rejeté.

#### **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. La seule question soumise au Tribunal administratif est celle de la composition du revenu déterminant, et en particulier la détermination du montant de la rente CIA versée à M. R.\_\_\_\_\_.
3. Selon l'article 31C alinéa 1 lettre a LGL, par re-

venu, il faut entendre le revenu déterminant, c'est-à-dire l'ensemble des ressources au sens des articles 16 et 21A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887 (aLCP) du titulaire du bail, additionnées à celles des personnes faisant ménage commun avec lui, dont à déduire une somme de CHF 10'000.- par ménage, de CHF 7'500.- pour la deuxième personne appartenant au groupe familial et de CHF 5'000.- par personne dès la troisième personne formant le groupe familial.

A ce stade, il convient de préciser que le système fiscal genevois a été totalement modifié depuis le 1er janvier 2001 et l'aLCP abrogée. Cela étant, la LGL et son règlement d'application n'ont pas encore été adaptés.

4. En l'espèce, le "pont-AVS" dont a bénéficié M. R.\_\_\_\_\_ constitue un versement par l'Etat de l'équivalent d'une rente simple AVS jusqu'à l'ouverture des droits selon la législation fédérale. Selon l'article 17 des statuts de la CIA (PA 622.01) cet organisme offre à ses membres la possibilité de bénéficier d'avances pour retraite anticipée remboursables.

En l'espèce, aussi longtemps que M. R.\_\_\_\_\_ a bénéficié des prestations du "pont AVS", l'OCL en a appréhendé le montant dans l'établissement du revenu global. Depuis qu'il a atteint l'âge de 65 ans, la CIA sert à M. R.\_\_\_\_\_ une pension mensuelle, pour l'année 2003, de CHF 3'612,80, de laquelle est déduit le remboursement AVS-viager à concurrence de CHF 567,80. En d'autres termes, M. R.\_\_\_\_\_ n'a reçu effectivement pour l'année 2003 que la somme de CHF 3'045.-. C'est à tort que l'OCL a ajouté au montant perçu effectivement par M. R.\_\_\_\_\_ celui du remboursement AVS-viager. Ce faisant, l'OCL ajoute au revenu déterminant une certaine somme que le locataire ne touche pas. Si c'est à bon escient que l'OCL a tenu compte des prestations du pont AVS lorsqu'elles étaient versées, le corollaire veut que l'autorité intimée tienne compte également de la déduction y relative.

Dès lors, c'est bien sur la base d'une rente CIA de CHF 3'045.- par mois que le revenu déterminant du recourant doit être établi.

5. Le recours sera donc admis et la décision querellée annulée. Le dossier sera retourné à l'OCL pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Vu la nature du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants (art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 10 juillet 1986 - E 5 10.03). Il ne leur sera pas alloué d'indemnité, faute de conclusion dans ce sens d'une part, et les recourants agissant en personne, ils n'allèguent pas avoir exposé des frais pour leur défense d'autre part.

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 24 novembre 2003 par Madame R.\_\_\_\_\_ et Monsieur R.\_\_\_\_\_ contre la décision de l'office cantonal du logement du 27 octobre 2003;

**au fond :**

l'admet;

annule la décision sur réclamation du 27 octobre 2003 de l'office cantonal du logement;

renvoie le dossier à l'office cantonal du logement pour nouvelle décision dans le sens des considérants;

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

communique le présent arrêt à Madame R.\_\_\_\_\_ et Monsieur R.\_\_\_\_\_ ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, M. Thélin, Mmes Hurni, Bovy, juges, M. Bonard, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste adj. : le  
vice-président:

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci