RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2656/2005-TPE **ATA/698/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 25 octobre 2005

dans la cause

Madame G._____

et

Monsieur L._____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame G._____ et Monsieur L._____ sont locataires d'un logement subventionné de quatre pièces, sis route de ____, Genève, dont le loyer annuel, sans les charges, s'élève à CHF 16'056.-.

   Ils occupent ce logement avec leur fille C.____.

2. Le 21 avril 2005, Mme G._____ et M. L.____ ont annoncé à la direction du logement (ci-après : la DL) une modification de leur revenu, intervenue en août 2004.

   M. L.____ était au bénéfice d'une bourse du Fonds national de la recherche scientifique depuis le 1er septembre 2004 pour une durée de trente-six mois. Il avait en outre une charge d'enseignement à l'université de Neuchâtel de deux fois deux heures, six mois par année. Mme G._____, quant à elle, travaillait à l'institut universitaire d'études du développement.

3. Le 9 mai 2005, la DL a demandé à Mme G._____ et à M. L.____ des informations complémentaires, qui lui ont été transmises le 30 mai 2005.

4. Le 22 juin 2005, la DL a notifié à Mme G._____ et à M. L.____ des décisions de surtaxe.

Période	Revenu déterminant	Surtaxe mensuelle
Du 01.11.04 au 31.03.05	CHF 159'624.-	CHF 2'120,50
Du 01.04.05 au 30.04.05	CHF159'624.-	CHF 2'120,50
Du 01.05.05 au 31.03.06	CHF 113'589.-	CHF 365,85

5. Le 4 juillet 2005, Mme G._____ et M. L.____ ont élevé une réclamation auprès de la DL.

   D'une part, le revenu annuel du ménage pour la période du 1er avril 2004 au 31 mars 2005 avait été de CHF 148'340.- et, pour la période du 1er avril 2005 au 31 mars 2006, il serait de CHF 126'844.-. D'autre part, il fallait déduire de la bourse que percevait M. L.____ un certain nombre de frais professionnels, tels que frais de recherches, de congrès ou d'inscription.

6. Par décision du 8 juillet 2005, la DL a rejeté la réclamation.

7. Mme G._____ et M. L.____ (ci-après : les recourants) ont saisi le Tribunal administratif d'un recours le 21 juillet 2005, contestant le principe du calcul effectué pour la surtaxe. La DL calculait cette dernière à partir du revenu mensuel annualisé, et non à partir du revenu annuel. Le fait pour M. L.____ d'avoir quatre heures d'enseignement pendant six mois - plutôt que deux heures pendant une année - entraînait une hausse de la surtaxe de plus de CHF 6'000.-, alors que son revenu annuel était inchangé. Cette différence était due à la modification du taux d'effort pendant les six mois où il percevait le salaire de sa charge d'enseignement.

8 Le 2 septembre 2005, la DL a indiqué que la méthode utilisée pour le calcul de la surtaxe suivait au plus près les variations des revenus des locataires ; elle était conforme à la jurisprudence constante du Tribunal administratif. La DL a encore exposé qu'elle avait procédé à une nouvel examen de la situation des recourants, dont les revenus déterminants devaient être corrigés :

Période	Revenu déterminant	Surtaxe mensuelle
Du 01.11.04 au 31.01.05	CHF 182'124.-.-	CHF 2'120,50
Du 01.02.05 au 30.04.05	CHF 177'415.--	CHF 985,70
Du 01.05.05 au 31.03.06	CHF 139'925.-	CHF 288,35

Au surplus, la DL conclut au rejet du recours et à ce que le dossier lui soit renvoyé pour nouvelle décision conforme aux chiffres du tableau mentionné ci-dessus.

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. Les immeubles admis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) sont classés par catégories de revenu des locataires auxquels ils sont destinés (art. 16 al. 1 LGL).

Ces catégories sont :

a) catégorie 1, logements destinés aux personnes à revenu très modeste (HBM);

b) catégorie 2, logements destinés aux personnes à revenu modeste (HLM);

c) catégorie 3, logements destinés aux personnes à revenu moyen (HCM).

Un barème d'entrée, calculé en divisant le loyer effectif du logement par le taux d'effort, soit le pourcentage du revenu déterminant à consacrer au loyer, définit la limite de revenu permettant d'accéder aux logements soumis à la LGL (art. 30 et 31C LGL).

Le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est astreint au paiement d'une surtaxe (art. 31 al. 1 LGL).

3. a. Toute modification significative du revenu, de même que tout changement dans la composition du groupe familial survenant en cours de période, doivent être annoncés sans. La DL 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 la modification de la situation du locataire (art. 11 al. 3 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; ATA/642/1999 du 02.11.1999). Maintes fois approuvé, ce système respecte la volonté du législateur et permet à la DL de prendre en considération toute nouvelle situation du locataire propre à changer ou à supprimer le montant de la surtaxe. En effet, la révision de la LGL, intervenue le 18 juin 1992, repose notamment sur la volonté de tenir compte au plus près de la capacité contributive des intéressés en matière de logement (ATA/376/2004 du 11 mai 2004).

b. Les recourants contestent le système décrit ci-dessus. Il est certes exact qu'en l'espèce, le calcul de la surtaxe sur la moyenne annuelle des revenus serait plus avantageux pour les recourants. Toutefois, ce calcul ne tiendrait pas compte de la réalité des variations de leurs revenus. Or, le Tribunal administratif a rendu de nombreux arrêts dans ce sens, de sorte que le bien-fondé de cette pratique sera confirmé, dès lors qu'il est des situation où cette manière de procéder – contrairement à ce qui s'est passé pour les recourants - entraîne des économies. De plus, cette méthode a l'avantage de tenir compte au plus près de la capacité contributive des ayants-droit, ce que désirait le législateur lors de l'adoption des dispositions légales en question (cf. Mémorial des séances du Grand-Conseil, 1992, p. 2737).

Partant, ce grief sera rejeté.

4. Dans sa détermination du 2 septembre, la DL conclut à ce que le dossier lui soit retourné afin d'apporter des rectifications aux décisions litigieuses.

Partant, le recours sera partiellement admis et le dossier renvoyé à l'autorité, afin que de nouvelles décisions, reprenant les chiffres mentionnés dans son écriture du 2 septembre 2005, soient notifiées aux recourants.

5. Au vu de cette issue, aucune indemnité ne sera allouée aux recourants, qui n'indiquent pas avoir exposé de frais et n'y concluent pas. Aucun émolument ne sera perçu, vu la nature du litige (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 25 juillet 2005 par Madame G._____ et Monsieur L._____ contre la décision de la direction du logement du 8 juillet 2005 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

renvoie le dossier à la direction du logement au sens des considérants ;

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

communique le présent arrêt à Madame G._____ et à Monsieur L._____ ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges,
M. Bonard, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la secrétaire-juriste :	la vice-présidente :
D. Werffeli Bastianelli	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :