RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2793/2021-LOGMT **ATA/1201/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 novembre 2021

2ème section

dans la cause

Monsieur A_____

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE

EN FAIT

1) Monsieur A_____ est, depuis le 1er décembre 2014, locataire d'un logement de 2,5 pièces se trouvant au 4ème étage de l'immeuble sis au _____, B_____ à Genève au loyer annuel de CHF 3'744.-. L'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 HBM (habitations bon marché).

2) Par courriers des 12 septembre 2016, 30 août 2017 et 5 septembre 2018, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a établi un avis de situation faisant état d'un revenu annuel brut de CHF 8'208.- de M. A_____, qui était expressément invité à se manifester si ces avis étaient erronés.

3) Le loyer annuel a été porté à CHF 4'092.- à compter du 1er juin 2019.

4) Sur la base des justificatifs de revenus produits par M. A_____ à la demande de l'OCLPF, ce dernier a, par décision du 25 juin 2020, astreint M. A_____ au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 95.50 dès le 1er août 2020, au vu du revenu annuel de CHF 32'774.-.

   M. A_____ n'a pas contesté cette décision.

5) Par décision du 5 août 2020, l'OCLPF a astreint M. A_____ au paiement d'une surtaxe rétroactive de CHF 7'486.40 pour les périodes des 1er février 2016 au 31 janvier 2017, 1er février 2018 au 31 janvier 2019 et 1er mars au 31 août 2020, au vu de l'attestation annuelle établie par le centre de compétence du revenu déterminant unifié (RDU) sur la base de l'année de référence 2018 et les avis de taxation pour l'année 2018.

   Le même jour, une autre décision a astreint M. A_____ au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 237.65 sur la base du RDU de CHF 40'191.- dès le 1er septembre 2020.

6) Dans sa réclamation dirigée contre ces deux décisions, M. A_____ a requis la réduction de la somme de CHF 7'486.40 et l'échelonnement de son paiement ainsi que la suppression de la surtaxe de CHF 237.65. Il a reconnu ne pas avoir avisé l'OCLPF de la modification de ses revenus et s'est engagé à respecter son devoir d'information. Il a également informé cette autorité de ce qu'il s'acquittait d'une contribution d'entretien en faveur de ses deux enfants.

7) Le 19 mars 2021, l'OCLPF a fixé la surtaxe mensuelle due à compter du 1er avril 2021 à CHF 237.65, sur la base d'un RDU inchangé.

8) Par décision du 27 juillet 2021, l'OCLPF a partiellement admis la réclamation et rectifié la décision du 19 mars 2021 en réduisant la surtaxe pour la période du 1er février 2016 au 31 août 2020 à CHF 6'605.90. Pour la période du 1er septembre 2020 au 31 août 2021, la surtaxe à CHF 90.90 par mois, de sorte que l'arriéré pour cette période se montant à CHF 1'090.80 (12 x CHF 90.90). La somme totale due s'élevait donc à CHF 7'696.70 (CHF 6'605.90 + CHF 90.90).

9) Par acte expédié le 26 août 2021, M. A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice contre cette décision. L'OCLPF avait omis de tenir compte de faits essentiels ainsi que de sa situation personnelle particulièrement difficile. Il avait eu un emploi de quelques heures par semaine d'avril 2015 à août 2018 auprès de C_____. Ensuite, il avait eu un emploi à plein temps jusqu'au 30 avril 2019. Il avait repris des études de droit et était au bénéfice d'une bourse. Il n'avait jamais voulu frauder. Il ne lui était pas possible de rembourser le montant réclamé. Entre le 1er septembre 2020 et le 31 août 2021, il n'avait réalisé un salaire mensuel que de CHF 450.-. Enfin, la décision était notifiée en plein été, alors que la session d'examens avait déjà commencé. Il demandait la reconsidération de la décision, à l'aune des faits exposés.

10) L'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Il avait effectué ses calculs sur la base de l'attestation établie par le centre de compétences du RDU, en appliquant les pourcentages les plus favorables au recourant en ce qui concernait les déductions liées à l'acquisition du revenu. Lorsque le revenu excédait le barème de sortie, elle avait consenti une réduction du taux d'effort pendant douze mois.

L'intéressé n'avait pas observé son devoir d'informer l'OCLPF lorsque son revenu avait augmenté, ce qu'il reconnaissait d'ailleurs. La surtaxe pouvait donc lui être réclamée. Pour la période postérieure au 31 août 2020, le recourant n'avait pas signalé que ses revenus avaient baissé ni, a fortiori, produit de pièce attestant ses allégations. L'intimé se devait ainsi de se fonder sur les éléments en sa possession. Le recourant n'avait d'ailleurs pas réagi à réception de la décision de surtaxe du 19 mars 2021.

L'autorité a détaillé le calcul pour chaque période, en se fondant sur les pièces produites par le recourant.

11) Le recourant ne s'est pas manifesté dans le délai imparti pour répliquer.

12) Sur ce, 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) Le litige porte sur le bien-fondé de la décision de surtaxe de CHF 7'696.70, correspondant à CHF 6'605.90 pour la période du 1er février 2016 au 31 août 2020 et à CHF 1'090.80 pour la période du 1er septembre 2020 au 31 août 2021.

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

b. 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/461/2021 du 27 avril 2021 consid. 3d ; ATA/770/220 du 18 août 2020 consid. 5d 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/461/2021 précité ; 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/461/2021 précité consid. 3d ; 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. Selon la pratique administrative de l'OCLPF - PA/L/005.02 - sur la modification significative de revenus entraînant un examen rétroactif du droit aux prestations, l'État doit réclamer des surtaxes sur la base des revenus réels des locataires, auxquels il appartient d'annoncer les changements de situation, l'OCLPF n'en ayant connaissance (revenus) que deux ans après leur modification. Le cas échéant, les locataires concernés peuvent faire l'objet de décisions rétroactives, lorsqu'un changement significatif n'a pas été annoncé, selon le principe de l'égalité de traitement.

Par significative, il faut entendre toute augmentation de revenu annuelle supérieure à CHF 10'000.-. Dans ce cas, l'OCLPF procèdera à des décisions rétroactives. Les changements de revenus inférieurs à ce montant sont considérés comme non significatifs et ne font pas l'objet de décisions rétroactives.

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

3) En l'espèce, il convient de relever que le contrat de bail signé par le recourant 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. Par ailleurs, des avis de situation ont été régulièrement adressés au recourant en 2016, 2017 et 2018. Celui-ci ne conteste pas avoir reçu les avis de situation des 12 septembre 2016, 30 août 2017, 5 septembre 2018 et 2 octobre 2019. Ces avis contenaient tous 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. Le recourant savait ainsi l'importance que revêtait pour l'autorité intimée la situation financière des personnes bénéficiant d'un logement de catégorie HBM. Partant, il lui appartenait de communiquer spontanément toute modification de sa situation financière, puisqu'elle était de nature à influer sur les barèmes d'entrée et de sortie et, donc, sur la surtaxe.

Le recourant ne conteste pas ne pas avoir signalé la modification importante de ses revenus à partir de 2016, de sorte que c'est à juste titre qu'il a été astreint au paiement de surtaxes, y compris rétroactives.

Les calculs opérés par l'OCLPF se fondent sur le RDU établi par le centre de compétences du RDU, qui s'est basé sur les bordereaux de taxation du recourant. Rien ne permet de considérer que les avis de taxation ou la détermination du RDU seraient entachés d'erreur. Ceux-ci sont, au contraire,

corroborés par les pièces au dossier, notamment les fiches et certificats de salaire ainsi que les preuves du paiement d'une contribution d'entretien à compter de mars 2020. Il ressort également des calculs effectués par l'OCLPF que celui-ci a tenu compte des contributions d'entretien que le recourant démontre avoir versées à compter de mars 2020. Ce dernier ne critique d'ailleurs pas ces calculs et reconnaît qu'il avait travaillé davantage. Il fait toutefois valoir que sa situation personnelle avait connu d'importants changements, notamment la séparation d'avec son épouse et la naissance d'un second enfant. Or, comme cela vient d'être exposé, il a été tenu compte des contributions d'entretien effectivement versées.

Selon les pièces au dossier, le recourant a commencé à percevoir des indemnités de chômage à compter du 1er mars 2020, ce dont l'autorité intimée a dûment tenu compte. Le recourant expose que depuis septembre 2020, il ne réaliserait que des revenus de CHF 450.- par mois, pour des cours privés qu'il dispenserait. Or, alors qu'il ne pouvait ignorer son obligation de collaborer avec l'OCLPF et, singulièrement, de signaler, pièce à l'appui, toute modification de sa situation financière, il n'a fait parvenir à l'intimé aucune pièce attestant de la fin de ses indemnités de chômage. Il n'a pas non plus produit, devant la chambre de céans, une décision de l'assurance-chômage mettant un terme à ses prestations, étant relevé qu'il ressort des décomptes de chômage figurant au dossier que le délai cadre des prestations de cette assurance s'étend du 17 février 2020 au 16 février 2022. Dans ces conditions, l'OCLPF pouvait considérer que la situation financière du recourant n'avait pas subi de modification entre septembre 2020 et août 2021.

Les critiques du recourant ne sont donc pas fondées.

Il apparaît, en revanche, que la décision de surtaxe, rendue le 5 août 2020, ne pouvait que rétroagir cinq ans (art. 34C RGL), de sorte que les prétentions pour la période allant du 1er février au 31 juillet 2016 de CHF 910.10 (à savoir 2 x CHF 138.05 [février et mars] et 4 x CHF 158.50 [avril à juillet]), devront être soustraites du montant total réclamé de CHF 7'696.70, ce qui ramène le montant dû par le recourant à CHF 6'786.60.

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

4) Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA et 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 d'allouer d'indemnité de procédure, le recourant plaidant en personne (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 août 2021 par Monsieur A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 27 juillet 2021 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

annule la décision précitée en tant que le montant dû par Monsieur A_____ est ramené à CHF 6'786.60 ;

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

Siégeant : M. Mascotto, président, Mme Krauskopf, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	le président siégeant :
S. Hüsler Enz	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :