

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2793/2023-LOGMT

ATA/1122/2024

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 24 septembre 2024**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**

**recourants**

représentés par Me Marc-Philippe SIEGRIST, avocat

contre

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

**intimé**

---

## EN FAIT

- A.** **a.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_) sont depuis le 16 août 1998 locataires d'un logement de cinq pièces au premier étage de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ à Genève. Cet appartement de catégorie « habitation bon marché » (ci-après : HBM) est régi par la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).
- b.** Ils sont au bénéfice d'une allocation de logement depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1998, les décisions annuelles octroyant ladite allocation contenant toutes un rappel du devoir d'informer l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) de toute modification du revenu du groupe de personnes occupant le logement.
- c.** En 2008, ils ont fait l'objet d'une décision de restitution d'allocation logement ainsi que d'une décision les assujettissant au paiement d'une surtaxe mensuelle pour une période d'un an.
- d.** À la suite d'un contrôle, l'OCLPF a, par décision du 28 mai 2020, exigé la restitution de CHF 4'920.- correspondant à l'allocation de logement indûment perçue pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2018.
- e.** En parallèle, l'OCLPF, par décision du 20 mai 2020, a astreint les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_ au paiement d'une surtaxe rétroactive d'un montant de CHF 33'074.40 pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2018.
- Selon le résultat du contrôle susmentionné, il apparaissait que les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_ n'avaient pas communiqué en temps utile les modifications intervenues en 2016, 2017 et 2018 dans les revenus réalisés par le groupe de personnes occupant le logement, contrairement à leur devoir d'information. À teneur des attestations 2018, 2019 et 2020 concernant leur revenant déterminant unifié (ci-après : RDU), concernant les années de référence 2016 à 2018, le revenu à retenir était en réalité tel qu'il excédait les normes fixées dans la législation cantonale sur le logement. Les calculs auxquels l'OCLPF avait procédé étaient ensuite exposés.
- f.** Par décision du 17 mars 2021, l'OCLPF a rejeté la réclamation formée par les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_.
- g.** Saisie d'un recours contre cette décision sur réclamation, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) a rayé la cause du rôle le 31 mai 2021 (ATA/570/2021), les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_ ayant retiré leur recours.
- B.** **a.** Dans le courrier de retrait du recours adressé à l'OCLPF, les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_ ont également demandé la remise de la somme concernée. Leur fiduciaire avait commis des erreurs dans l'établissement des comptes 2015 et 2016

de leur entreprise, et ils avaient l'intention de solliciter la reconsidération des leurs taxations fiscales pour ces deux exercices.

**b.** Par décision du 25 août 2021, l'OCPLF a rejeté la demande de remise. La décision de surtaxe était due à une violation grave de leur devoir d'information.

**C. a.** Le 9 septembre 2021, les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_ ont formé réclamation contre la décision précitée de refus de remise. Leur situation financière ne leur permettait pas de régler la somme exigée.

**b.** Par décision du 7 août 2023, l'OCLPF a rejeté la réclamation.

Une remise n'était envisageable que pour autant que le remboursement exigé ne résulte pas d'une violation grave du devoir d'information. Un administré ne pouvait invoquer des circonstances indépendantes de sa volonté en cas de violation volontaire, grave et manifeste du devoir d'information.

En l'occurrence, les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_ ne contestaient nullement l'argumentation de la décision qu'ils attaquaient relativement à la violation de leur devoir d'information, se contentant d'alléguer une situation financière difficile. La première des conditions de l'art. 34B al. 1 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) n'était pas remplie, ces conditions étant cumulatives.

**D. a.** Par acte posté le 6 septembre 2023, les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_ ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre la décision sur réclamation précitée, concluant à son annulation et à l'octroi de la remise sollicitée ainsi qu'à une indemnité de procédure. Préalablement, la chambre administrative devait ordonner leur audition ainsi que celle d'D\_\_\_\_\_, de E\_\_\_\_\_Sàrl.

Ils avaient signé en 2014 un contrat de gérance libre avec promesse de vente pour l'exploitation de leur café-restaurant situé dans le quartier de la F\_\_\_\_\_. Ils ne devaient devenir propriétaires qu'en 2020. N'ayant pas de connaissances comptables, ils avaient mandaté une fiduciaire afin de gérer la comptabilité du restaurant. Pour les années 2015 et 2016, la fiduciaire avait établi leur déclaration fiscale en activant les versements relatifs au contrat de gérance dans leurs comptes commerciaux. Ces versements n'avaient pas été pris en compte dans les résultats financiers 2015 et 2016 et la fiduciaire n'avait pas procédé à un amortissement de l'actif. En 2017, l'administration fiscale cantonale (ci-après : AFC-GE) avait refusé de procéder aux déductions précitées et avait considéré qu'il s'agissait d'un loyer de gérance libre avec option d'achat. Cette rectification de taxation avait eu pour conséquence que les charges qu'ils avaient payées pour les années 2015 et 2016 n'avaient pas pu être soustraites des résultats d'exploitation 2015 et 2016, résultats qui étaient donc faussés et largement surévalués, ce que pourrait confirmer le témoin dont l'audition était demandée.

Il s'agissait de circonstances indépendantes de leur volonté, qui avaient conduit à la surtaxe litigieuse et dont la décision attaquée ne semblait tenir aucun compte.

Leur situation financière était précaire, comme en attestait leur décision de taxation 2021 jointe en annexe.

**b.** Le 18 octobre 2023, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Le litige portait sur le refus de remise, si bien que ni les montants ni les calculs effectués en lien avec des décisions des 20 mai 2020 et 17 mars 2021 ne pouvaient être remis en question.

Les époux A\_\_\_\_\_B\_\_\_\_\_ ne pouvaient dès lors remettre en cause les montants retenus par l'OCLPF et devenus définitifs. Au demeurant, la prétendue erreur comptable de leur mandataire n'était pas pertinente, dès lors que selon la jurisprudence ils restaient responsable des actes de ce dernier.

Ils ne contestaient pas la violation de leur devoir d'information, ceci à juste titre. En omettant de communiquer sans délai la hausse notable – soit CHF 88'000.- – du bénéfice net de leur restaurant pour les années 2015 et 2016, ils avaient gravement violé leur devoir d'information. C'était donc par suite de circonstances qui dépendaient de leur volonté que les intéressés s'étaient vu imposer une surtaxe. La première condition cumulative posée par l'art. 34B al. 1 RGL n'étant pas remplie, il n'y avait pas lieu d'examiner celle de la situation financière difficile.

**c.** Le juge délégué a fixé aux parties un délai au 24 novembre 2023 pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger.

**d.** Le 16 novembre 2023, l'OCLPF a indiqué ne pas avoir de requêtes ni d'observations complémentaires à formuler.

**e.** Les recourants ne se sont quant à eux pas manifestés.

## **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.** Les recourants demandent leur audition ainsi que celle d'un témoin, à savoir l'un des responsables de leur (nouvelle) fiduciaire.

**2.1** Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes et d'obtenir qu'il y soit donné suite (ATF 132 II 485 consid. 3.2 ; 127 I 54 consid. 2b). Ce droit ne s'étend qu'aux éléments pertinents pour l'issue du litige et n'empêche pas la juge de renoncer à l'administration de certaines preuves et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, si elle acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier

(ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 131 I 153 consid. 3). En outre, il n'implique pas le droit d'être entendu oralement (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 II 425 consid. 2.1), ni celui d'obtenir l'audition de témoins.

**2.2** Le droit administratif connaît le principe de la force et de l'autorité de la chose décidée, auxquelles correspondent, après jugement, la force et l'autorité de la chose jugée. Une décision rendue par une autorité devient définitive à l'échéance du délai de recours, dès lors qu'aucun recours n'a été interjeté. Dès ce moment, elle a acquis la force de chose décidée et ne peut plus être remise en cause, sous réserve d'un cas de reconsidération (ATA/968/2024 du 20 août 2024 consid. 3.1 ; ATA/1200/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3a).

**2.3** En l'espèce, les recourant ont pu exposer leur point de vue et leurs arguments dans leur recours, étant rappelé qu'ils ont renoncé à répliquer. Ils n'expliquent pas quels éléments utiles autres que ceux déjà exposés dans leurs écritures leur audition permettrait d'apporter à la solution du litige.

L'audition du témoin est requise pour prouver que les résultats des exercices 2015 et 2016 relatifs au restaurant des recourants étaient faussés et largement surévalués. Or, ces éléments, même s'ils étaient établis, sont exorbitants au présent litige, qui ne concerne que la demande de remise et ne saurait permettre aux recourants de remettre en cause la décision du 17 mars 2021, qui a remplacé celle du 20 mai 2020 et a acquis force de chose décidée. Par ailleurs, les éléments qui figurent d'ores et déjà au dossier permettent à la chambre administrative de statuer en toute connaissance de cause. Il ne sera donc pas ordonné de comparution personnelle ni d'audition de témoin.

**3.** Le litige porte sur le refus de remise de la surtaxe demandée par décision du 20 mai 2021.

**3.1** 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 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). Par revenu, il faut entendre le revenu déterminant résultant de la loi sur le RDU du 19 mai 2005 (LRDU - J 4 06).

**3.2** Selon l'art. 9 RGL, 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/491/2024 du 16 avril 2024 consid. 2.4 ; ATA/770/2020 du 18 août 2020 consid. 5d). 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. 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 influencer 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/491/2024 précité consid. 2.4).

**3.3** Des remises totales ou partielles de surtaxes 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).

**3.4** Le Tribunal administratif, auquel la chambre de céans a succédé en 2011, a considéré, en 2009, que des administrés qui recevaient, depuis 2004, des décisions d'octroi d'allocation de logement faisant une référence expresse au devoir d'annonce des allocataires sous forme d'une remarque importante libellée en caractère gras et encadrée au verso du document ne pouvaient pas prétendre que cet élément leur était inconnu ; à cela s'ajoutaient d'autres circonstances, particulières ; partant, les intéressés ne pouvaient pas prétendre être de bonne foi et devaient rembourser à l'OCLPF l'allocation perçue indûment (ATA/323/2009 du 30 juin 2009 ; jurisprudence constamment reprise depuis lors, cf. ATA/989/2023 du 12 septembre 2023 consid. 3.7 ; ATA/992/2020 du 6 octobre 2020 consid. 3c ; ATA/357/2016 du 26 avril 2016).

Dès lors, comme en matière d'aide sociale (ATA/939/2015 du 15 septembre 2015 et les références citées), toute prestation obtenue en violation de l'obligation de renseigner l'OCLPF est une prestation perçue indûment (ATA/989/2023 précité consid. 3.7 ; ATA/1698/2019 du 19 novembre 2019).

**3.5** Par analogie avec ce qui vaut en matière d'aide sociale, concernant la bonne foi au sens de l'art. 42 al. 1 de la loi sur l'insertion et l'aide sociale individuelle du 22 mars 2007 (LIASI - J 4 04), il n'est pas douteux qu'en cas de violation volontaire,

grave et manifeste du devoir d'information, l'administré ne saurait se prévaloir de circonstances indépendantes de sa volonté au sens de l'art. 34B al. 1 RGL (ATA/989/2023 précité consid. 3.8 ; ATA/1698/2019 précité ; ATA/1483/2017 du 14 novembre 2017).

**3.6** En l'espèce, les recourants ne peuvent se prévaloir de circonstances indépendantes de leur volonté. Le seul argument qu'ils mettent en avant, à savoir que les charges qu'ils avaient payées pour les années 2015 et 2016 n'avaient pas pu être soustraites des résultats d'exploitation 2015 et 2016 de leur restaurant et que ces résultats étaient ainsi faussés et largement surévalués, est, comme déjà exposé, exorbitant au présent litige, lequel ne concerne que le refus de remise.

Les recourants ne remettent pas en cause, à juste titre, le fait que toutes les décisions rendues par l'autorité intimée les concernant mentionnaient qu'il leur incombait d'aviser le service compétent en cas de changement de revenu du groupe familial, pas plus que le fait qu'ils n'ont pas informé l'intimé des modifications de revenus du groupe familial, quelle qu'en soit la cause. En s'abstenant de le faire, ils ont violé leur devoir d'information. C'est donc par suite de circonstances qui dépendaient de leur volonté que les recourants se sont retrouvés dans l'obligation de devoir restituer le trop-perçu, de sorte que la première condition cumulative de l'art. 34B al. 1 RGL n'est pas remplie. Par conséquent, il ne peut être reproché à l'intimé d'avoir considéré qu'il n'était pas nécessaire d'examiner la question des conséquences particulièrement dures que pourrait engendrer ladite restitution.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'intimé a refusé la remise, même partielle, du montant indûment perçu. Le recours sera ainsi rejeté ; quant aux modalités du paiement, elles devront être examinées avec les services compétents.

- 4.** Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA *cum* art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Vu son issue, 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 6 septembre 2023 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre la décision sur réclamation de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 7 août 2023 ;

**au fond :**

le rejette ;

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 suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 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 Me Marc-Philippe SIEGRIST, avocat des recourants, ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Jean-Marc VERNIORY, président, Florence KRAUSKOPF, Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

J. PASTEUR

le président siégeant :

J.-M. VERNIORY

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :