RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3651/2022-LOGMT **ATA/127/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 7 février 2023

2ème section

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur B_____ **recourants**

contre

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

EN FAIT

A. **a.** Madame A_____ et Monsieur B_____ ont été locataires d'un logement de cinq pièces au 5ème étage de l'immeuble sis chemin _____ au Grand-Lancy. Ils l'occupaient avec leurs enfants C_____, née le _____ 1999, et D_____, née le _____ 2003.

b. L'immeuble en question est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), en catégorie HLM au sens de l'art. 16 al. 1 let. b LGL.

c. Procédant en juin 2022 à la mise à jour du dossier du couple, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a constaté que le mari réalisait un salaire annuel brut de CHF 74'480.- et l'épouse un salaire annuel brut de CHF 69'500.-, la famille bénéficiant en sus de subsides à l'assurance-maladie de CHF 5'400.-.

B. **a.** Par décision du 15 août 2022, l'OCLPF a astreint M. et Mme C_____au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 301,55 pour la période du 1er août 2022 au 31 mars 2023, compte tenu d'un revenu déterminant unifié (ci-après : RDU) global de CHF 142'160.-, d'un loyer annuel effectif de CHF 20'460.- et d'un taux d'effort légal de 21%.

b. Dans leur réclamation, les bénéficiaires se sont plaints, notamment, du fait que la surtaxe représentait un poids important dans leur budget et que la restitution de l'appartement au 30 novembre 2022 justifiait de ne pas percevoir la surtaxe.

c. Considérant ces arguments étrangers au cadre légal et réglementaire applicable, l'OCLPF a rejeté la réclamation le 5 octobre 2022.

C. **a.** Par acte expédié le 7 novembre 2022 à la chambre administrative de la Cour de justice, M. et Mme C_____ ont recouru contre cette décision, dont ils ont demandé l'annulation. Ils avaient subi de nombreux désagréments dans leur logement, ayant dû consacrer plus d'une dizaine de jours de présence lors des travaux effectués dans leur domicile. Ils allaient prochainement quitter celui-ci et l'un d'eux allait prendre sa retraite, ce qui allait entraîner une diminution de leurs ressources.

b. L'OCLPF a conclu au rejet du recours.

c. Dans leur réplique, les recourants ont relevé que leur – désormais ancien – logement était « bas de gamme en termes de confort ». Une dizaine d'interventions y avaient eu lieu, nécessitant à chaque fois leur présence. Ils avaient longtemps cherché un autre logement. La décision de surtaxe avait

coïncidé avec le fait qu'ils avaient trouvé un nouveau logement. Si l'une des caractéristiques de la surtaxe était d'inciter les locataires à quitter le logement, ce but était désormais atteint. Ils ne demandaient pas la charité, mais un minimum de bon sens. Ils espéraient que la chambre administrative aille au-delà « d'un juridisme étriqué » et annule la décision de surtaxe.

d. 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. Les recourants ne contestent pas le montant de la surtaxe, mais font valoir des motifs justifiant qu'il soit renoncé à sa perception.

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

2.2 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).

2.3 Selon l'art. 9 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), 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).

2.4 Selon l'art. 38 Cst-GE, le droit au logement est garanti et toute personne dans le besoin a le droit d'être logée de manière appropriée. Cela étant, aucune disposition constitutionnelle, légale ou réglementaire, ne donne un droit à un administré d'exiger une prestation positive de l'État comme d'être maintenu dans un logement en particulier (ATA/1408/2017 du 17 octobre 2017 consid. 6 ; ATA/467/2013 du 30 juillet 2013 consid. 7).

2.5 La surtaxe est définie comme la restitution partielle d'un avantage concédé par l'État de la part des bénéficiaires qui n'y ont plus entièrement droit ou, à la limite, comme une pénalité envers ceux qui habitent un logement subventionné alors qu'ils ne devraient pas en bénéficier (MGC 1974/III 2115 ; ATA/885/2015 du 1er septembre 2015 consid. 5e). Il est contraire au système légal et réglementaire régissant les subventions aux logements d'y intégrer la notion de la qualité du logement (ATA/605/2022 du 7 juin 2022 consid. 9c).

2.6 Lorsqu'un locataire, astreint au paiement d'une surtaxe, quitte son logement, la surtaxe n'est due que pour la période où il a occupé les locaux (art. 12 al. 3 RGL).

2.7 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).

2.8 Des remises totales ou partielles de surtaxes ou de demande de restitution de prestations indûment touchées 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).

2.9 En l'espèce, le texte clair des art. 31 ss LGL et 11 ss RGL, régissant la perception de la surtaxe, ne prévoit ni d'exonération de surtaxe ni de plafonnement de celle-ci lorsque les locataires concernés ont quitté le logement subventionné. L'art. 11 al. 3 RGL prévoit uniquement – et logiquement – que la surtaxe n'est plus due pour la période postérieure au moment où les locataires ont restitué l'appartement au bailleur. Elle demeure cependant due pour la période qui précède leur départ du logement.

Comme évoqué ci-dessus, la qualité du logement n'entre pas non plus dans les critères déterminants pour la perception de la surtaxe. Les conséquences des éventuels défauts de la chose louée sont réglées par le droit du bail et non par les dispositions relatives à l'encouragement par l'État de la construction de logements d'utilité publique (art. 1 LGL).

En tant que les recourants se prévalent de leur situation financière difficile, il est relevé que, s'ils s'y estiment fondés, ils peuvent demander la remise au sens de l'art. 34B al. 1 RGL. Cette question ne fait cependant pas l'objet de la présente procédure, limité à la fixation de la surtaxe mensuelle due dès le 1er août 2022, de sorte que la chambre de céans ne peut se prononcer à cet égard.

Pour le surplus, le montant de la surtaxe, fondé sur les RDU de la famille, apparaît conforme aux dispositions légales ; il n'est d'ailleurs à juste titre pas contesté.

Enfin et contrairement à ce que laissent entendre les recourants, la perception en l'espèce de la surtaxe ne relève nullement d'une application excessivement rigide des dispositions légales. Renoncer à l'application de celles-ci pour des motifs qui ne sont pas prévus par la loi ou son règlement consacrerait une inégalité de traitement entre les administrés que la chambre de céans ne saurait cautionner.

En tous points infondé, le recours sera donc rejeté.

3. Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument, Les recourants, qui succombent et plaident en personne, ils ne peuvent se voir allouer une indemnité de procédure (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 novembre 2022 par Madame A_____ et Monsieur B_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 5 octobre 2022 ;

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, 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 des recourants, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Madame A_____ et Monsieur B_____ 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 :

le greffier-juriste :	le président siégeant :
F. Scheffre	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :