RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3690/2005-TPE **ATA/52/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 31 janvier 2006

dans la cause

Madame et Monsieur L_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. A partir du 1er décembre 1982, Monsieur et Madame L_____ (ci-après : les époux L_____) ont été locataires d'un appartement subventionné HLM de six pièces, au 5ème étage de l'immeuble sis _____ à Meyrin.

   Leurs deux enfants, M_____ et G_____, étaient également domiciliés à cette adresse.

   Le loyer initial de cet objet s'élevait à CHF 12'240.-, à CHF 16'512.- dès le 1er février 2003, et à partir du 1er février 2005, à CHF 18'072.- par année.

2. Les avis de situation des années 1998, 1999, 2000 établis par la direction du logement (ci-après : la direction) ont tous retenu comme revenu déterminant du groupe familial la somme de CHF 64'093.-. En 2001, celui-là s'est élevé à CHF 76'362.-.

   Le taux d'effort était de 20% durant ces années.

3. Le 16 février 2002, M. M_____ L_____ a quitté le logement familial pour s'établir au _____.

4. Le 18 février 2003, la direction a notifié aux époux L_____ un avis de surtaxe. A teneur de ce dernier, les époux étaient astreints, dès le 1er avril 2003, au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 347.65. Le revenu brut annuel de M. L_____ s'élevait à CHF 80'669.- et celui de son fils, G_____, à 21'385.-. Le taux d'effort était de 26%.

   Les époux L_____ n'ont pas contesté cet avis de surtaxe, et se sont acquittés de cette surtaxe mensuellement jusqu'au 31 mars 2004.

5. La direction a adapté le montant de la surtaxe par avis du 24 février 2004, avec effet dès le 1er avril 2004. Elle l'a ainsi réduit à CHF 290.65. Alors que le revenu brut de M. L_____ avait baissé à CHF 75'971.-, celui de son fils s'élevait désormais à CHF 23'455.-.

   Les époux L_____ n'ont pas contesté cet avis et se sont acquittés de cette surtaxe mensuellement jusqu'au 31 janvier 2005.

6. a. A teneur de l'avis de taxation de l'année 2003 établi par l'administration fiscale cantonale le 26 juillet 2004, les époux L_____ ont réalisé durant

cette année un revenu total brut de CHF 55'221.- et un revenu total net de CHF 38'828.-.

b. Selon l'avis de taxation établi le 9 août 2004, leur fils G_____ a quant à lui perçu un revenu total brut de CHF 63'724.-, et un revenu total net de CHF 44'981.-.

7. Dès le 1er février 2005, la surtaxe a été fixée à CHF 160.65.

8. Le 23 février 2005, la direction a adapté le montant de la surtaxe, en le portant à CHF 583.60, avec effet dès le 1er avril 2005.

9. En date du 15 avril 2005, dans le but de procéder à la mise à jour de leur dossier, la direction a écrit aux époux L_____ afin qu'ils lui fournissent différents documents, parmi lesquels leur déclaration d'impôts 2004 et les copies des certificats et fiches de salaires pour la période allant du 1er janvier 2004 à mars 2005.

10. Les époux L_____ se sont exécutés le 9 mai 2005.

11. La famille L_____ a quitté l'appartement sis _____ au 30 juin 2005 pour un nouveau logement – en loyer libre – sis_____, et en a informé la direction par télécopie du 28 juin 2005.

12. Par décision du 13 juillet 2005, la direction a notifié aux époux L_____ une surtaxe rétroactive de CHF 10'256.20 pour la période courant du 1er février 2003 au 30 juin 2005.

L'examen du dossier avait permis de constater que les époux L_____ avaient omis de communiquer la hausse du revenu de leur groupe familial. La décision de surtaxe du 18 février 2003 était restée sans suite alors que ce document stipulait notamment qu'il leur appartenait de signaler toute modification de leur situation, tant dans la composition du groupe familial que dans les revenus de ses membres.

En conséquence, les époux L_____ étaient astreints au paiement d'une surtaxe, laquelle se décomposait ainsi (par mois):

	Taux d'effort	Revenu déterminant	Surtaxe
du 1er février 2003 au 31 mars 2003	26.00	CHF 96'445.–	658.90
du 1er avril 2003 au 31 janvier 2004	26.00	CHF 96'445.–	713.60
du 1er février 2004 au	26.00	CHF 94'300.–	667.15

31 mars 2004			
du 1er avril 2004 au 31 janvier 2005	26.00	CHF 94'300.–	667.15
du 1er février 2005 au 31 mars 2005	26.00	CHF 96'671.–	588.50
du 1er avril 2005 au 30 avril 2005	26.00	CHF 96'671.–	588.50
du 1er mai 2005 au 30 juin 2005	26.00	CHF 96'775.–	590.75.

Il était indiqué que ladite décision pouvait faire l'objet d'une réclamation écrite, dûment motivée, dans un délai de 30 jours.

13. Par réclamation datée du 8 août 2005 adressée à la direction, les époux L_____ se sont opposés à cette décision.

Lors d'un entretien s'étant déroulé dans les bureaux de la direction en mai 2002, ils avaient fait part de leur étonnement quant au fait qu'ils ne pouvaient pas conserver leur appartement au-delà de l'année 2003. Une erreur de frappe à propos de l'échéance du contrôle des loyers par l'Etat avait été en outre réalisée dans leur contrat de bail : au lieu de 2003, c'était en 2009 que ce contrôle prendrait fin. S'agissant de leur situation salariale, ils tenaient à rappeler à la direction qu'ils lui avaient adressé une demande de logement précisant la situation financière du groupe familial en juillet 2002, accompagnée de tous les justificatifs et d'un document signé par eux-mêmes et leur fils G_____ qui l'autorisait, en tout temps, à examiner leur situation fiscale.

14. Le 18 août 2005, la direction a invité les époux à prendre contact avec elle afin de convenir d'un rendez-vous pour discuter de la situation.

15. Cette réunion s'est tenue le 6 septembre 2005, en présence de M. L_____. A cette occasion, la direction lui a expliqué la méthode de calcul de la surtaxe.

16. Par décision du 19 septembre 2005, la direction a rejeté la réclamation des époux L_____ et confirmé sa décision du 13 juillet 2005.

La surtaxe attaquée était conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les revenus bruts pris en considération pour le calcul de la surtaxe étaient en outre conformes à la réalité.

Les voie et délai de recours au Tribunal administratif étaient indiqués.

17. Par acte posté le 17 octobre 2005, les époux L_____ ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre cette décision, et sollicité « une attention particulière à celui-ci ».

Leurs arguments avaient été totalement ignorés dans la procédure de réclamation, bien que largement développés dans leur réclamation, dont ils joignaient une copie. Des copies des baux de plusieurs voisins étaient également annexées à leur acte de recours, car ils « démontraient bien les négligences qui [avaient] été commises ». D'autre part, les calculs effectués par la direction étaient « totalement aberrants » et les pourcentages avancés étaient « pharaoniques ».

18. La direction s'est opposée au recours dans ses écritures du 30 novembre 2005.

Les revenus bruts des personnes occupant le logement familial avaient été déterminés de manière correcte à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05) et à la jurisprudence du Tribunal de céans. Elle était en droit de percevoir une surtaxe rétroactive, les époux L_____ ayant violé leur devoir d'information découlant des articles 9 et 11 LGL. Enfin, le calcul de la surtaxe était conforme aux dispositions topiques de la LGL.

19. Les parties ont été entendues en comparution personnelle le 19 janvier 2006.

a. La direction a confirmé qu'un entretien avait bien eu lieu en mai 2002, lequel faisait suite au départ du logement familial de M. M_____ L_____. Il ressortait d'une note manuscrite au dossier qu'à cette occasion M. L_____ avait fait état d'une diminution de ses revenus, que Mme L_____ était en attente d'une rente AI et qu'ils n'étaient pas disposés à changer de logement. Suite à cet entretien, la direction avait présenté une demande résiliation de bail pour sous-occupation.

b. M. L_____ avait été licencié pour raisons économiques en décembre 2002. Son fils G_____ avait quant à lui terminé son apprentissage en juin 2003, et commencé son activité professionnelle après ses vacances, soit à l'automne 2003. C'était depuis ce moment-là qu'il avait gagné environ CHF 4'500.- par mois. M. L_____ n'en avait pas informé la direction. Il ne contestait pas les montants de revenus bruts annuels figurant dans les sept avis de surtaxe du 13 juillet 2005. Il a également produit à la procédure une copie de trois contrats de bail datant respectivement de 1982, 1992 et 2001, lesquels indiquaient chacun que la fin du contrôle sur l'immeuble de l'Etat était fixée au 31 décembre 2003.

20. Suite à l'audience, la direction a informé le Tribunal de céans par pli du 23 janvier 2006 qu'elle était dans l'impossibilité de retrouver le double de l'avis de

situation de 2003. Elle a également précisé qu'elle avait connaissance d'un revenu brut réalisé par le groupe familial occupant le logement considéré de CHF 102'054.- en février 2003, et de CHF 99'246.- en février 2004, conformément à ses avis de surtaxe des 18 février 2003 et 24 février 2004.

Aucun avis de notification de surtaxe n'avait été notifié aux époux L_____ entre les deux dates précitées.

21. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est à cet égard recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. a. Selon l'article 65 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant.

b. Les exigences formelles posées par le législateur n'ont d'autre but que de permettre à la juridiction administrative de déterminer l'objet du litige qui lui est soumis et de donner l'occasion à la partie intimée de répondre aux griefs formulés à son encontre (ATA/632/2005 du 27 septembre 2005 ; ATA/251/2004 du 23 mars 2004 ; ATA F. du 8 septembre 1992). Cette exigence est considérée comme remplie lorsque les motifs du recours, sans énoncer de conclusions formelles, permettent de comprendre aisément ce que le recourant désire (ATA/807/2005 du 29 novembre 2005). En revanche, tel n'est pas le cas d'un recours sommaire se bornant, en matière de marchés publics, à invoquer des arguments techniques et de politique commerciale, n'indiquant au demeurant aucun moyen de preuve et ne fournissant aucune pièce (ATA/795/2005 du 22 novembre 2005).

En l'espèce, à la lecture du recours et des pièces versées à la procédure par les recourants, le Tribunal de céans saisit que ceux-ci concluent à l'annulation de la décision sur réclamation prise par l'autorité intimée le 19 septembre 2005 en tant qu'elle les condamne au paiement d'une surtaxe rétroactive. En effet, les recourants parlent de « calculs aberrants » et de « pourcentages pharaoniques » à propos de l'établissement de cette dernière. La décision attaquée est en outre clairement indiquée, et les moyens de preuve jugés nécessaires par les recourants ont effectivement été joints à l'acte de recours.

Il suit de là que le recours est recevable.

3. a. Le locataire qui occupe un logement subventionné est astreint au paiement d'une surtaxe lorsque son revenu dépasse le barème d'entrée (art. 31 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

b. La surtaxe a été définie comme la restitution partielle d'un avantage concédé par l'Etat 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 (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1974, p. 2115). Elle se distingue de l'impôt dans la mesure où celui-ci se définit, au sens strict du terme, comme une contribution unilatérale qui n'est pas liée spécialement à une contrepartie et qui représente une contribution aux tâches générales incombant à l'Etat dans l'intérêt de la collectivité (ATF 95 I 506; RDAF 1979 pp. 204-205).

c. Confirmant la jurisprudence du tribunal de céans, le Tribunal fédéral a jugé que la surtaxe est une contribution causale, indépendante des coûts dans la mesure où elle n'est pas fixée en fonction d'une dépense particulière et que son montant dépend de l'estimation de l'avantage économique du bénéficiaire (ATA/24/2005 du 18 janvier 2005 ; ATA/514/2004 du 8 juin 2004 ; ATA L. et consorts du 14 mai 1990 confirmé par ATF du 30 avril 1993).

4. A teneur des articles 30 alinéa 2 lettre d et 31C lettre e LGL, le taux d'effort s'élève à 26 % lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement.

Tel a été le cas à compter du départ de M. M_____ L_____, soit dès le 16 février 2002, dans la mesure où dès lors seuls M. et Mme L_____, et leur fils G_____ demeuraient dans l'appartement de six pièces. Le taux d'effort de 26 % a donc été retenu à bon droit par l'autorité intimée dans sa décision attaquée.

5. a. Il appartient au locataire d'annoncer 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 (art. 9 al. 2 du règlement d'application de la LGL du 24 août 1992 - RLGL – I 4 05.01). Dans ce cas, le service compétent examine la nouvelle situation du locataire dans un délai de 30 jours et fixe le nouveau montant de la surtaxe. La nouvelle surtaxe prend effet au plus tôt le 1er jour du mois suivant la date de modification du locataire (art. 11 al. 3 RLGL).

b. Le locataire qui ne renseigne pas en temps utile la direction s'expose au paiement d'une surtaxe rétroactive dont le principe a été maintes fois confirmé par la jurisprudence constante du Tribunal administratif (ATA/85/2005 du 5 février 2002 et les références citées).

In casu, les recourants reconnaissent ne pas avoir informé l'autorité intimée du fait que leur fils a perçu, dès l'automne 2003, un salaire mensuel d'environ CHF 5'000.-. Peu importe, à ce propos, que les recourants aient pensé que le licenciement du père était en mesure de compenser les effets de la progression salariale conséquente du fils, de sorte qu'ils ont clairement violé leur obligation de renseigner. La décision attaquée est donc fondée en droit, dans son principe.

6. Au surplus, les recourants ne contestent pas les montants bruts retenus dans la décision attaquée. En outre, le taux d'effort retenu par l'autorité intimée est conforme au droit (cf. consid. 4 supra), de même que ses calculs.

L'intégralité des paramètres retenus par l'autorité intimée étant correcte et les montants bruts retenus n'étant pas contestés par le recourant, la décision ne peut être que confirmée.

7. Les recourants se plaignent également du fait que leur contrat de bail mentionnait comme date de fin du contrôle de l'immeuble par l'Etat l'année 2003, alors qu'en réalité celui-ci prendra fin en 2009. Ce grief est toutefois sans fondement, dès lors que les avis de situation et avis de surtaxe reçus par les recourants avant 2003 indiquaient tous clairement que la date de fin du contrôle était 2009.

8. Vu la nature du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la recourante (art. 87 LPA ; art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 10 juillet 1986 – E 5 10.03).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 octobre 2005 par Monsieur et Madame L_____ contre la décision sur réclamation de la Direction du logement du 19 septembre 2005 ;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

communique le présent arrêt à Madame et Monsieur L_____, ainsi qu'à la Direction du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :