RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/410/2021-LOGMT **ATA/461/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 27 avril 2021

2ème section

dans la cause

Madame A_____

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE

EN FAIT

1) Madame A_____ est locataire d'un appartement de trois pièces et demie situé au 5ème étage d'un immeuble sis à la route des B_____ à Genève. Cet 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 au sens de l'art. 16 al. 1 let. a LGL.

Le contrat de bail conclu le 13 novembre 2009 informait la locataire du régime auquel était soumis l'appartement, du contrôle étatique des revenus de celle-ci et qu'en cas de dépassement des normes de revenu des personnes occupant le logement, la locataire devait verser une surtaxe.

2) Dans le formulaire rempli en vue de la conclusion du bail, l'intéressée a indiqué que l'appartement serait occupé par elle et sa fille, née le _____ 2005. Elle a déclaré percevoir une rente de veuve et une d'orphelin, des prestations complémentaires fédérales et cantonales ainsi que des allocations familiales, d'un montant total de CHF 35'868.- par an.

3) Par courriers des 24 août 2010 et 30 août 2011, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a établi un avis de situation faisant état du revenu annuel brut précité, réalisé par deux personnes. Mme A_____ était expressément invitée à se manifester si ces avis étaient erronés.

4) Par courrier du 11 janvier 2012, donnant suite à une demande d'information de l'office précité, Mme A_____ lui a transmis ses attestations fiscales des 16 mars 2010 et 6 septembre 2011 ayant trait à l'impôt à la source, faisant état d'un revenu brut de CHF 37'753.- en 2009 et CHF 38'342.- en 2010.

5) L'avis de situation du 24 août 2012 adressé par l'OCLPF à Mme A_____ retenait un revenu annuel brut de CHF 38'342.-. Il l'invitait, derechef, à signaler toute modification qui serait intervenue dans la situation économique des personnes occupant le logement précité.

6) Le 15 novembre 2012, Mme A_____ a transmis à la demande de cet office son attestation fiscale du 31 août 2012, qui retenait un revenu annuel brut en 2011 de CHF 40'398.-.

L'OCLPF a renoncé à modifier le dossier de l'intéressée, compte tenu du fait que la différence de revenu était trop faible et ne se rapportait pas à l'année en cours.

7) Les avis de situation des 17 septembre 2012, 27 août 2014, 28 août 2015, 12 septembre 2016, 30 août 2017, 5 septembre 2018 et 2 octobre 2019 ont tous

retenu un revenu annuel brut de CHF 38'342.- et rappelaient à Mme A_____ son obligation d'informer l'office de toute modification de la situation économique des personnes occupant le logement en question.

8) Procédant à un contrôle le 12 décembre 2019, fondé sur les chiffres établis par le centre de compétences établissant le revenu annuel déterminant (ci-après : RDU) afférents aux années 2016 à 2018, l'OCLPF a constaté une augmentation significative, à savoir de CHF 50'000.- environ, des revenus de l'intéressée. Il l'a ainsi invitée à produire tout justificatif relatif au revenu réalisé en 2019.

9) Celle-ci ne s'étant pas manifestée dans le délai imparti, l'OCLPF lui a fixé un ultime délai au 18 mars 2020 pour s'exécuter. À défaut, le RDU retenu correspondrait au montant de son loyer multiplié par douze et le bail pourrait être résilié pour absence de justification des conditions d'occupation.

10) Par décision du 4 mai 2020, l'OCLPF a astreint Mme A_____ au paiement d'une surtaxe de CHF 1'073,85 par mois, du 1er juin 2020 au 31 mars 2021, se fondant sur le RDU résultant de la multiplication par douze de son loyer mensuel.

11) Ne recevant toujours pas les informations requises, l'OCLPF a requis, le 29 juin 2020, la résiliation du bail et chargé la gérance de l'immeuble d'y procéder.

12) Par avis du 21 août 2020, les contrats de bail se rapportant à l'appartement et à la place de parc ont été résiliés avec effet au 30 novembre 2020.

13) L'OCLPF a reçu les documents requis de Mme A_____ le 20 octobre 2020. Le 11 novembre 2020, il a reçu les documents complémentaires requis portant sur le revenu réalisé depuis le 1er janvier 2020.

14) À réception de ces pièces, l'OCLPF a annulé, le 18 novembre 2020, sa décision du 29 juin 2020.

Par décision du même jour, il astreint Mme A_____ au paiement d'une surtaxe de CHF 92'026,20 pour la période du 1er février 2016 au 30 novembre 2020. Conformément à sa pratique, l'OCLPF a admis la remise, sous forme de l'application pendant douze mois au maximum d'un taux d'effort en lien avec le taux d'occupation du logement en lieu et place de celui lié au dépassement du barème de sortie.

15) Le 18 novembre 2020 également, l'OCLPF a astreint Mme A_____ au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 1'871,15 sur la base d'un RDU de CHF 95'344.-, du 1er décembre 2020 au 31 mars 2021.

16) Par décision du 5 janvier 2021, l'OCLPF a rejeté la réclamation formée par l'intéressée contre la décision précitée.

17) Par acte expédié le 6 février 2021, Mme A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice, concluant à l'annulation de la décision sur réclamation et de la demande de surtaxe rétroactive.

Elle n'avait jamais reçu les avis de situation de 2014 à 2019, dont elle demandait la production. Elle n'avait reçu que les avis de situation des 12 décembre 2019 et 17 février 2020. Elle ignorait qu'elle était dans l'obligation de signaler toute modification de ses revenus.

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

Il ne détenait pas la preuve des envois des avis de situation de 2014 à 2019, mais s'étonnait qu'elle ne les aurait pas reçus, dès lors qu'il avait toujours envoyé ses plis à la locataire à la même adresse et qu'elle les avait reçus.

19) À réception de la réponse de l'OCLPF, Mme A_____ a exposé qu'elle n'avait, jusqu'à fin 2020, jamais reçu de document de cet office depuis qu'elle avait emménagé dans l'appartement en 2009.

20) Dans le délai de réplique, elle a encore relevé que les envois par pli simple ne permettaient pas de prouver leur envoi effectif. Si elle avait reçu ces courriers, elle aurait donné les renseignements. Le principe de la bonne foi s'opposait ainsi à ce que le paiement rétroactif de la surtaxe lui soit réclamé.

21) 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) La recourante a sollicité, à titre préalable, la production des avis de situation de 2014 à 2019.

L'OCLPF a produit son dossier, qui contient lesdits avis, et la recourante a été informée qu'elle pouvait venir consulter ces pièces auprès du greffe de la chambre administrative et faire valoir ensuite ses observations.

Il a donc été donné suite au chef de conclusions préalables.

3) La recourante ne conteste pas les montants des surtaxes, mais fait valoir qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir signalé à l'OCLPF la modification de ses revenus intervenue en 2016.

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

b. 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).

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/770/220 du 18 août 2020 consid. 5d ; ATA/373/2015 du 21 avril 2015 consid. 7 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/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/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. 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).

4) En l'espèce, il convient de relever que le contrat de bail signé par la recourante mentionne expressément qu'en cas de dépassement des normes de

revenu des personnes occupant le logement, la 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 à la recourante depuis 2010. Celle-ci ne conteste pas avoir reçu les avis de situation des 24 août 2010, 30 août 2011 et 24 août 2012. 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. La recourante a, en outre, à plusieurs reprises, fait parvenir à l'OCLPF des attestations de revenus, telles que certificat de salaire et attestation d'impôt à la source. Elle avait d'ailleurs dû produire, avec sa demande de logement, toute pièce relative à sa situation financière. Elle savait ainsi l'importance que revêtait pour l'autorité intimée la situation financière des personnes bénéficiant d'un logement de catégorie HBM. Partant, quand bien même elle n'aurait pas reçu les avis de situation des années 2014 à 2019, comme elle le soutient, 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.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que la recourante, qui n'a pas signalé la modification importante de ses revenus à partir de 2016, a été astreinte au paiement de surtaxes, dont le calcul n'est du reste pas contesté et qu'aucun élément pertinent ne permet de remettre en cause.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

5) Aucun émolument ne sera perçu compte tenu de la nature litige. Il n'y a pas lieu à l'allocation d'une indemnité de procédure, vu l'issue de celui-ci (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 6 février 2021 par Madame A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 5 janvier 2021 ;

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 du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Madame A_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mmes Krauskopf et Tombesi, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	le président siégeant :
F. Cichocki	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :