

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/437/2010-LOGMT

ATA/265/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 20 avril 2010**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame T\_\_\_\_\_**

contre

**OFFICE DU LOGEMENT**

---

## EN FAIT

1. Madame T\_\_\_\_\_, d'origine thaïlandaise, divorcée, vivait avec sa fille née en 1994, à l'adresse \_\_\_\_\_ à Châtelaine, dans un appartement de trois pièces soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) de la catégorie HBM. Le loyer de cet appartement s'élevait sans les charges à CHF 6'900.- par an. Le barème d'entrée était fixé à CHF 38'333.- et celui de sortie à CHF 67'083.-.
2. Dès le 23 février 2005, la direction du logement, devenu depuis l'office cantonal du logement (ci-après : OLO) a notifié à Mme T\_\_\_\_\_ plusieurs avis de surtaxe, son revenu déterminant excédant le barème d'entrée.
3. Mme T\_\_\_\_\_ a ainsi reçu les avis de notification de surtaxe suivants :
  - le 23 février 2005, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2005 au 31 mars 2006, une surtaxe mensuelle de CHF 226.- ;
  - le 22 février 2006, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 mars 2007, une surtaxe mensuelle de CHF 213,50 ;
  - le 22 juin 2006, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 mars 2007, une surtaxe de CHF 195,50, le loyer ayant augmenté à CHF 7'116.- ;
  - le 22 mars 2007, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2007 au 31 mars 2008, une surtaxe mensuelle de CHF 195,50 ;
  - le 25 février 2008, pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009, une surtaxe mensuelle de CHF 938,90, le revenu déterminant excédant le barème de sortie ;
  - le 21 mai 2008, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009, une surtaxe mensuelle de CHF 450,60 pour les mêmes raisons que précédemment.
4. La locataire n'a jamais réagi à ces envois ni élevé réclamation à leur encontre.
5. Le 21 août 2008, l'OLO a réclamé à Mme T\_\_\_\_\_ un certain nombre de documents afin de mettre à jour son dossier, faute de quoi, il serait tenu compte d'un revenu déterminant équivalent à douze fois le loyer annuel de l'appartement considéré, entraînant par là une surtaxe d'office avec une éventuelle résiliation du bail (art. 10 al. 5 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 - RLGL – I 4 05.0).

6. La locataire a produit les documents requis, notamment des décomptes de salaire de son employeur, W\_\_\_\_\_ S.A., ainsi qu'un courrier de celui-ci du 3 juin 2008 accusant réception de sa démission au 30 juin 2008.

7. Par décision du 1<sup>er</sup> octobre 2008, l'OLO a envoyé des suppléments de surtaxe à Mme T\_\_\_\_\_, les pièces produites attestant qu'elle avait réalisé un revenu supérieur à celui résultant des avis de surtaxe précités. Il en était ainsi en 2006 où le revenu de son groupe familial s'était élevé à CHF 88'206.-, en 2007 à CHF 93'136.- et en 2008 à CHF 83'912.- et CHF 88'457.- (sic), ce qui entraînait une surtaxe rétroactive dès le 1<sup>er</sup> février 2006, soit le premier jour du mois suivant la date du changement intervenu dans sa situation financière. Etaient annexés, huit avis de notification de surtaxe, tous datés du 1<sup>er</sup> octobre 2008, enjoignant la locataire de payer :

- dès le 1<sup>er</sup> avril 2006, une surtaxe de CHF 956,90, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 mars 2007 ;
- dès le 1<sup>er</sup> juillet 2006, une surtaxe de CHF 938,90, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 mars 2007 ;
- dès le 1<sup>er</sup> février 2007, une surtaxe mensuelle de CHF 1'045,75, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 31 mars 2007 ;
- dès le 1<sup>er</sup> avril 2007, une surtaxe mensuelle de CHF 1'045,75, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2007 au 31 mars 2008 ;
- dès le 1<sup>er</sup> février 2008, une surtaxe mensuelle de CHF 403,15, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2007 au 31 mars 2008 ;
- dès le 1<sup>er</sup> avril 2008, une surtaxe mensuelle de CHF 403,15, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009 ;
- dès le 1<sup>er</sup> juin 2008, une surtaxe mensuelle de CHF 386,15, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009 ;
- dès le 1<sup>er</sup> août 2008, une surtaxe mensuelle de CHF 454,35 pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mars 2009.

En fait, ces surtaxes rétroactives représentaient :

- CHF 956,90 pour les mois de février et mars 2006 ;
- CHF 956,90 du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 30 juin 2006 (nouvelle période) ;
- CHF 938,90 du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 31 janvier 2007 (augmentation de loyer) ;
- CHF 1'045,75 du 1<sup>er</sup> février 2007 au 31 mars 2007 (revenu 2007) ;

- CHF 1'045,75 du 1<sup>er</sup> avril 2007 au 31 janvier 2008 (nouvelle période) ;
- CHF 403,15 du 1<sup>er</sup> février 2008 au 31 mars 2008 (revenu 2008) ;
- CHF 403,15 du 1<sup>er</sup> avril 2008 au 31 mai 2008 (nouvelle période) ;
- CHF 386,15 du 1<sup>er</sup> juin 2008 au 31 juillet 2008 (augmentation de loyer) ;
- CHF 454,35 du 1<sup>er</sup> août 2008 au 31 mars 2009 (modification de la situation financière) ;

La locataire était invitée à payer un total de CHF 20'578,05 correspondant à la différence entre la surtaxe rectifiée pour la période du 1<sup>er</sup> février 2006 au 31 octobre 2008 et les paiements d'ores et déjà effectués de février 2006 à mai 2008.

Cette décision pouvait faire l'objet d'une réclamation dans les trente jours.

8. Par pli recommandé daté du 26 octobre 2008, Mme T\_\_\_\_\_ a signé une réclamation dont il résultait qu'elle avait été rédigée par un tiers, elle-même étant incapable de lire et de comprendre le français, étant de langue maternelle thaï et sa scolarité étant limitée.

Elle ne comprenait pas comment une somme aussi vertigineuse pouvait lui être réclamée alors qu'elle avait toujours payé les surtaxes demandées et fourni tous les renseignements requis. De plus, elle avait régulièrement annoncé les modifications survenues dans son revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008, elle était au chômage et avait encore été pénalisée car elle n'avait pas reçu d'indemnité de chômage pendant un mois. Elle venait de retrouver un emploi mais gagnait CHF 500.- de moins qu'auparavant. Elle ne comprenait rien aux six avis de surtaxe annexés.

9. Le 3 décembre 2008, l'OLO a convoqué Mme T\_\_\_\_\_ pour un rendez-vous le 11 décembre 2008, mais l'intéressée ne s'est pas présentée.

10. Le 25 janvier 2010, l'OLO a statué sur la réclamation.

Chaque avis de notification de surtaxe mentionnait l'obligation du locataire d'annoncer tout changement de revenu ou de composition de son groupe familial. Mme T\_\_\_\_\_ n'avait jamais réagi aux avis de surtaxe qui lui avaient été notifiés. En cas de changement de revenu en cours d'année, l'OLO actualisait le nouveau revenu dès la date de modification de la situation. Selon les pièces que Mme T\_\_\_\_\_ avait versées au dossier, son revenu annuel brut correspondait à CHF 88'206.- durant les périodes susmentionnées et la décision du 1<sup>er</sup> octobre 2008 était justifiée. La surtaxe massive pour les mois de février 2006 à juin 2008 s'expliquait par une forte progression des revenus de l'intéressée excédant le barème de sortie.

Cependant et conformément à sa pratique en cas de surtaxe rétroactive, l'OLO accordait à la locataire une remise partielle de CHF 5'708,05 pour ce motif.

Eu égard au retard apporté dans le traitement de son dossier, en raison "d'une regrettable erreur informatique liée à notre échancier", l'OLO consentait à ne pas tenir compte des revenus tirés par l'intéressée de son nouvel emploi suite à une courte période de chômage, conformément à l'art. 34B al. 1 RLGL et à sa pratique constante (PA/L/037.03).

Mme T\_\_\_\_\_ pouvait solliciter un arrangement de paiement.

11. Par acte posté le 5 février 2010, Mme T\_\_\_\_\_ a recouru contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif.

Depuis le début de l'année 2009, elle avait déménagé à Yverdon-les-Bains. Elle n'avait pas eu connaissance de la convocation de l'OLO pour le rendez-vous du 3 décembre 2008 car elle ne parlait ni ne lisait assez bien le français pour traiter son courrier. Durant de longues années, c'était son ex-compagnon qui s'en occupait. Celui-ci avait eu une attaque cérébrale en décembre 2008 et il souffrait de séquelles graves affectant ses capacités de parole et de motricité. Il avait laissé derrière lui des dettes qu'elle devait assumer. Elle regrettait de ne pas avoir annoncé les augmentations de revenu qu'elle avait eues de 2006 à 2008 car elle ne connaissait pas les procédures. Elle pensait que l'OLO avait accès à ses déclarations fiscales et connaissait ainsi sa situation financière.

Elle s'était toujours acquittée des surtaxes qui lui avaient été réclamées et elle produisait les justificatifs des paiements qu'elle avait effectués. Quant aux autres justificatifs, "ils s'étaient perdus" avec son ex-compagnon. Lorsqu'elle avait reçu la décision du 1<sup>er</sup> octobre 2008 lui réclamant plus de CHF 20'000.-, elle avait demandé à son ex-compagnon de régler l'affaire et elle n'avait plus entendu parler de cela jusqu'au début février 2010. Elle se trouvait dans une situation difficile, ayant à peine de quoi subvenir aux besoins de sa fille, car elle avait perdu toutes ses économies à cause des dettes faites par cet ex-compagnon. Elle ne pourrait pas "sortir une telle somme pour régler cette onéreuse surtaxe". Elle sollicitait la compréhension du tribunal et demandait qu'il soit revenu sur la décision attaquée.

12. Le 12 mars 2010, l'OLO a conclu au rejet du recours en reprenant ses explications et arguments. Mme T\_\_\_\_\_ était responsable des actes de son mandataire en la personne de ex-compagnon. D'ailleurs, la recourante ne contestait aucunement les calculs effectués et ceux-ci étaient en tous points exacts.

Lorsque le tribunal aurait statué, et suivant l'issue du litige, l'OLO se disait prêt à entrer en matière quant à une demande de remise.

13. Le 15 mars 2010, le juge délégué a transmis cette écriture à la recourante en lui impartissant un délai au 31 mars 2010 pour indiquer si elle avait d'éventuelles

observations à déposer où si elle souhaitait être entendue en audience de comparution personnelle à Genève. Passé cette date, la cause serait gardée à juger. La recourante ne s'est pas manifestée.

## EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est 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. 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 p. 204-205).

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/408/2006 du 26 juillet 2006 ; ATA/24/2005 du 18 janvier 2005).

3. Les courriers de l'OLO, qu'il s'agisse des avis de surtaxe, des décisions ou encore de la convocation pour le rendez-vous de décembre 2008 ont été envoyés au domicile de la recourante. Celle-ci ne prétend pas ne pas les avoir reçus mais indique ne pas parler et maîtriser le français pour traiter son courrier dont son ex-compagnon ne peut plus s'occuper en raison de problèmes de santé.

Ces explications sont cependant irrelevantes : si la recourante ne comprend pas le français, il lui appartient de se faire aider ou représenter, soit par un avocat en sollicitant l'assistance juridique, soit par un syndicat ou un service social. Enfin à supposer que l'état de santé de l'ex-compagnon de la recourante ait empêché celui-ci de continuer à s'occuper des affaires de l'intéressée, ce qu'aucune pièce n'atteste, il n'en demeure pas moins qu'elle reste responsable des actes de tout éventuel mandataire, de sorte que cette excuse ne peut être prise en considération non plus (ATF 114 II 181 consid. 2 p. 182 ; ATA/172/2010 du 16 mars 2010).

4. Dans son recours auprès tribunal de céans, Mme T\_\_\_\_\_ ne conteste pas ne pas avoir annoncé les augmentations de revenu qu'elle a eues de 2006 à 2008 mais

elle allègue d'une part, qu'elle ne connaissait pas les procédures relatives au logement subventionné et que d'autre part, elle pensait que l'OLO avait accès à ses taxations fiscales. Il ressort clairement de tous les avis de notification de surtaxe qu'il appartenait à la recourante, en cours de période, d'informer sans délai la direction du logement de toute modification significative de revenu ainsi que cela figure en caractères gras au dos de chacun des avis en question pour que la surtaxe puisse être adaptée au fur et à mesure.

5. La recourante ne conteste pas les surtaxes rétroactives ni le calcul de celles-ci tel qu'il résulte de la décision sur réclamation du 25 janvier 2010. Elle se prévaut de sa situation financière obérée résultant des dettes de son ex-compagnon auxquelles elle aurait dû faire face ainsi que de toutes les surtaxes qu'elles a déjà réglées.

Il appartiendra à l'OLO de tenir compte de ces éléments dans le cadre d'une éventuelle remise, à laquelle il s'est d'ores et déjà engagé à procéder après que le tribunal de céans aura statué.

6. Il convient de déterminer si les surtaxes rétroactives précitées totalisant CHF 20'578,05 pour la période du 1<sup>er</sup> février 2006 au 31 octobre 2008, réduites dans la décision sur réclamation, (suite à une remise partielle de CHF 5'708,05), à CHF 14'870.-, sont justifiées.

7. Le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est astreint au paiement d'une surtaxe (art. 31 al. 1 LGL). Par revenu, il faut entendre le revenu déterminant, c'est-à-dire l'ensemble des ressources au sens des art. 17 et ss de la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08), du titulaire du bail, additionnées à celles 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).

8. Du 23 février 2005 au 25 octobre 2008, Mme T\_\_\_\_\_ n'a jamais réagi aux avis de notification de surtaxe qui lui étaient envoyés et qui comportaient tous le revenu annuel brut et le revenu déterminant pour le calcul de la surtaxe en résultant. Or, comme la procédure l'a démontré, son revenu annuel avait augmenté dès 2006, ce dont elle n'a pas informé aussitôt l'OLO comme elle en avait l'obligation. Après avoir réétudié le dossier de l'intéressée au vu des pièces produites par celle-ci, l'OLO a pris une décision le 1<sup>er</sup> octobre 2008. Il n'explique pas de manière détaillée le calcul auquel il a été procédé suivant les périodes. Il justifie cependant chaque modification soit par un changement de revenu ou de loyer ou encore par le début d'une nouvelle période de calcul de surtaxe rétroactive. Le taux d'effort, soit le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au loyer (art. 31C al. 1 let. d LGL), s'élevait ainsi à 26 % dès le 1<sup>er</sup> février 2006 puisque dès cette date, et sous réserve de la période où l'intéressée se trouvait au chômage, le revenu déterminant réalisé excédait le barème de sortie (art. 30 al. 3 let. e LGL).

9. Les montants tels qu'ils ont été calculés par l'OLO échappent à toute critique et ne peuvent qu'être confirmés. Mme T\_\_\_\_\_ devra donc s'acquitter d'une surtaxe rétroactive s'élevant à CHF 14'870.- compte tenu de la remise partielle dont elle a d'ores et déjà bénéficié et le recours sera rejeté.

Vu la nature du litige il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 5 février 2010 par Madame T\_\_\_\_\_ contre la décision de l'office du logement du 25 janvier 2010 ;

**au fond :**

le rejette ;

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

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 T\_\_\_\_\_ ainsi qu'à l'office du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :