

du 19 mars 2002

dans la cause

Madame O

\_\_\_\_\_ contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

**EN FAIT**

1. Depuis le 1er juillet 1997, Madame O\_\_\_\_\_ est locataire d'un appartement subventionné (HBM) de deux pièces et demie au 14e étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ au Lignon, dont le loyer s'élevait alors à CHF 3'312.- par année, charges et parking non compris.
2. Le 25 août 1999, l'office cantonal du logement (ci-après : l'OCL) lui a adressé un avis de situation qui mentionnait un revenu brut de CHF 12'000.-, celui réalisé en 1997.  
  
Cet avis invitait la locataire à renseigner l'OCL sur toute modification dans la composition du revenu et celle du groupe familial.
3. Le 10 novembre 1998, Mme O\_\_\_\_\_ a informé l'OCL que "cette année", son revenu avait passé à CHF 24'000.- environ par rapport aux CHF 12'000.- de l'année précédente.
4. Le 25 août 1999, l'OCL a envoyé à l'intéressée un avis de situation mentionnant un revenu brut de CHF 24'000.-. Si telle ou telle indication devait s'avérer inexacte, la locataire était invitée à en informer l'OCL.  
  
Mme O\_\_\_\_\_ n'a pas réagi à cette demande, quand bien même son revenu s'était élevé pour l'année 1999 à CHF 43'874.-.
5. Ayant entre-temps reçu l'avis de l'administration fiscale cantonale (AFC) concernant le revenu brut réalisé en 1998, l'OCL a notifié à Mme O\_\_\_\_\_ le 25 février 2000 un avis de surtaxe d'un montant mensuel de CHF 34.-, laquelle surtaxe a été annulée quelques mois plus tard, le loyer de l'appartement ayant été porté à CHF 3'420.- par année.
6. Le 28 août 2000, l'OCL a envoyé à l'intéressée un nouvel avis de situation mentionnant un revenu brut de CHF 28'600.-. Les mêmes indications figuraient en caractères gras sur cet avis. Mme O\_\_\_\_\_ n'a donné aucune suite à l'invitation contenue, en dépit du fait que durant les mois où elle avait travaillé au cours de l'année 2000, elle avait réalisé un traitement s'élevant

à quelque CHF 3'900.- par mois, tandis que ceux où elle était sans travail, elle avait reçu des indemnités de chômage de CHF 2'800.- environ. Après annualisation, elle avait réalisé un revenu de CHF 46'760.-.

7. Ayant reçu entre-temps l'avis de taxation de l'AFC, l'OCL a adressé à Mme O\_\_\_\_\_ un avis de notification de surtaxe s'élevant à CHF 411.- par mois, pour la période du 1er avril 2001 au 31 mars 2002, surtaxe fondée sur un revenu brut annuel de CHF 43'874.-.
8. Mme O\_\_\_\_\_ n'a pas protesté contre cet avis de surtaxe. Elle a informé l'OCL par lettre du 5 mars 2001 que son revenu avait diminué. Elle a joint divers avis émanant de la caisse de chômage.
9. Peu après, l'OCL a réclamé d'autres pièces à Mme O\_\_\_\_\_ qui les lui a envoyées.
10. Se fondant sur les revenus bruts effectivement réalisés en 1999 et en 2000, l'OCL a adressé le 2 mai 2001 à Mme O\_\_\_\_\_ une décision de surtaxe rétroactive à compter du 1er février 1999.

Etaient jointes à cette décision sept notifications de surtaxe totalisant un montant de CHF 8'610,70.

11. Mme O\_\_\_\_\_ a élevé réclamation par lettre du 11 mai 2001. Elle a expliqué qu'en 1999 et pendant une partie de l'année 2000, elle avait effectué des remplacements en qualité d'enseignante. De par son statut d'employée temporaire, elle ne pouvait connaître à l'avance le nombre d'heures de travail. Ce n'était donc qu'au début de l'année suivante qu'elle connaissait le revenu effectivement réalisé qu'elle reportait sur sa déclaration d'impôts. Sachant que l'OCL avait connaissance directement des informations fournies à l'AFC, elle n'avait pas cru nécessaire de communiquer les changements survenus. En outre, elle ne comprenait pas pourquoi l'avis de situation qui lui parvenait ne correspondait pas à la déclaration des impôts de l'année qu'elle concernait, mais remontait à une année et demie auparavant.

Elle a ajouté qu'elle était au chômage depuis près de onze mois et qu'elle avait des difficultés à faire face à ses dépenses. Aussi était-elle dans l'incapacité totale de payer la moindre des surtaxes rétroactives.

12. Par décision du 17 mai 2001, l'OCL a partiellement admis la réclamation. Tout en rendant Mme O\_\_\_\_\_ attentive au fait que les avis de situation avaient précisément pour but d'inviter le locataire à signaler les changements de situation, il a admis que Mme O\_\_\_\_\_ ne pouvait pas connaître son revenu 1999 avant le mois d'août de la même année et il a recalculé la surtaxe rétroactive à compter du 1er septembre 1999 en lieu et place du 1er février 1999, soit à partir du premier jour du mois suivant la date de réception de l'avis de situation 1999.

Il en est résulté un montant total de surtaxes de CHF 5'800,90 (au lieu des CHF 8'610,70 résultant de la décision précédente).

Etaient joints à cette décision sur réclamation cinq avis de notification de surtaxes pour les périodes comprises entre le 1er septembre 1999 et le 31 mars 2002.

13. Dans un premier temps, soit par lettre du 22 mai 2001, Mme O\_\_\_\_\_ a écrit à l'OCL qu'elle ne ferait pas recours, et qu'elle souhaitait verser la surtaxe rétroactive au moyen de bulletins de versement mensuels d'une valeur maximale de CHF 100.-.

Toutefois, elle a saisi le Tribunal administratif par acte du 7 juin 2001. Elle a développé son argumentation précédente, savoir que son chômage durait depuis plus de douze mois et la plaçait devant des difficultés financières. Elle avait cru de bonne foi que l'OCL disposait des renseignements fiscaux, ce qui la dispensait de devoir informer elle-même cet office de ses variations de revenu. Aussi n'avait-elle pas à faire les frais de la lenteur du système administratif. Si elle avait été mise au courant plus tôt de la situation dans laquelle elle aurait été de payer une surtaxe, elle aurait planifié son budget différemment. Elle a conclu à la levée de la décision lui imposant une surtaxe. Si elle n'avait pas de son propre chef approché l'OCL au début 2001, la situation n'aurait pas changé et les surtaxes se seraient accumulées pendant des années.

14. L'OCL s'est opposé au recours. Il s'était conformé à sa pratique et à la jurisprudence du Tribunal administratif. Il a derechef expliqué qu'il recevait les informations de l'AFC avec un décalage de deux ans en raison du système de taxation praenumerando.

**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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La recourante ne conteste ni le calcul des surtaxes auxquelles elle est astreinte, ni la période pendant laquelle portent ces surtaxes, ni encore le montant des revenus pris en considération, deux d'entre eux ayant été annualisés.

La recourante proteste de sa bonne foi et soutient qu'elle n'a pas failli à ses obligations, au motif que l'OCL devait être au courant de sa situation fiscale.

3. La recourante ne saurait être suivie sur ce point.  
a. Toute modification significative du revenu, de même que tout changement dans la composition du groupe familial survenant en cours de période doivent être annoncés sans délai au service compétent. Celui-ci 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 premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire (art. 11 al. 3 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 - RLGL - I 4 05.01; ATA C. du 2 novembre 1999; J. du 15 avril 1997).

b. Maintes fois éprouvé, ce système respecte la volonté du législateur et permet à l'OCL de prendre en considération toute nouvelle situation du locataire propre à changer ou à supprimer le montant de la surtaxe. En effet, la révision de la LGL intervenue le 18 juin 1992 repose notamment sur la volonté de tenir compte au plus près de la capacité contributive des intéressés en matière de logements (ATA C. du 2 novembre 1999; D. du 26 octobre 1999; T. du 3 novembre 1998; Sem. Jud. 1997 p. 443).

c. L'objectif de l'obligation instituée par l'article 9 alinéa 2 RLGL est de palier le décalage dû au système de taxation praenumerando annuel genevois. En effet,

selon ce système, dans une situation ordinaire, le contribuable déclare chaque année ses revenus et charges de l'année précédente (art. 17 al. 1 LCP). Les revenus de l'année précédente étant présumés identiques à ceux de l'année en cours, l'assiette de l'impôt de l'année courante est constituée du revenu imposable de l'année précédente.

d. La pratique de l'OCL en matière de surtaxe consiste à obtenir par le biais de l'AFC au début de chaque année, une bande informatique contenant les indications des revenus déclarés l'année précédente. C'est donc sur la base de ces revenus, décalés de deux ans, que l'OCL décide de poursuivre, de modifier ou de supprimer les surtaxes antérieures.

e. Le système genevois ne permet à l'OCL de vérifier les données transmises par le locataire qu'a posteriori, raison pour laquelle l'article 9 alinéa 2 RLGL oblige le locataire à communiquer spontanément toute modification significative de sa situation propre à changer le montant de la surtaxe. Quand bien même l'administration et la juridiction administrative doivent établir les faits d'office, il n'en demeure pas moins que lorsque les preuves font défaut, la règle de l'article 8 CC est applicable par analogie.

4. Dans la présente affaire, le tribunal relève que le premier avis de situation, celui d'août 1998 indiquant un revenu brut de CHF 12'000.-, a été suivi d'effet, puisque la recourante a informé l'OCL que son revenu avait passé à CHF 24'000.-. Il est étonnant qu'elle n'en ait pas fait de même lors des avis de situation ultérieurs. C'est ainsi que Mme O\_\_\_\_\_ aurait dû réagir immédiatement dès réception de l'avis de situation du 28 août 2000 indiquant un revenu brut de CHF 28'600.-, alors qu'elle avait réalisé un revenu de CHF 43'874.-. Elle devait bien s'être rendue compte que le revenu effectivement réalisé était sensiblement supérieur à celui retenu par l'OCL. Ce n'est pas sans raison que l'office invite chaque locataire par une mention en caractères gras figurant dans les avis de situation de lui signaler si les renseignements figurant sur cet avis sont inexacts ou incomplets. Aussi, la recourante ne saurait se mettre au bénéfice du principe de la bonne foi puisqu'à deux reprises, elle a négligé de renseigner l'OCL. De plus, si elle ne s'était pas manifestée au début de 2001, comme elle le soutient, la situation n'aurait pas perduré puisque l'OCL reçoit avec un

décalage de deux ans la situation fiscale des bénéficiaires de logements subventionnés.

Cela est d'autant plus vrai que Mme O\_\_\_\_\_ a fort bien su donner suite au premier avis de situation de 1998.

5. En tous points mal fondé, le recours doit être rejeté. Si la recourante se trouve dans une situation financière telle que la demande de restitution aurait pour elle des conséquences particulièrement dures, il lui est loisible de demander une remise totale ou partielle au service compétent, en application de l'article 34 B RLGL.
6. En application de l'article 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 10 juillet 1986 (E 5 10.03), la procédure est gratuite en matière de surtaxes HLM. La recourante ne sera donc pas astreinte au paiement d'un émolument.

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**  
**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 7 juin 2001 par Madame O\_\_\_\_\_ contre la décision de l'office cantonal du logement du 17 mai 2001;

**au fond :**

le rejette;

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

communiqua le présent arrêt à Madame O\_\_\_\_\_ ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, M. Thélin, M. Schucani, Mme Bonnefemme-Hurni, juges, M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste adj. : le vice-président :

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci