RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/659/2006-DCTI **ATA/315/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 13 juin 2006

dans la cause

Madame et Monsieur D_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame et Monsieur D_____ sont locataires depuis le 15 décembre 2000 d'un logement subventionné (HLM) de 4 pièces, situé au 2ème étage d'un immeuble sis route de la P_____ à Genève. Le loyer annuel initial de l'appartement s'élevait à CHF 13'488.-.

2. Les époux D_____ bénéficiaient depuis le 1er octobre 2001 d'une allocation de logement.

3. Le 17 octobre 2005, les époux D_____ ont requis de la direction du logement (ci-après : la DL) qu'elle cesse de leur verser mensuellement les allocations de logement.

   Leur situation financière s'était en effet améliorée depuis le 1er septembre 2005. Mme D_____ percevait depuis cette date un salaire brut de CHF 6'552,25 si bien que le revenu mensuel brut du couple avoisinait les CHF 10'000.-.

4. Par courrier du 26 octobre 2005, les époux D_____ ont remis à la DL leur dernières fiches de salaire afin que celle-ci puisse « procéder aux calculs liés à une éventuelle surtaxe » de leur loyer.

   Mme D_____ avait ainsi été rétribuée pour le mois de septembre 2005 du montant brut de CHF 6'552,25. Quand à M. D_____, il avait perçu pour les mois de juillet à septembre 2005, les montants bruts de CHF 5'810,40, CHF 5'716,35 et CHF 5'416,25.

5. Par décision du 23 novembre 2005, la DL a supprimé l'allocation logement des époux D_____, dès le 1er octobre 2005. En outre, la somme de CHF 254,10 leur a été réclamée comme trop perçu pour le mois d'octobre 2005.

6. Par décision du 18 janvier 2006, la DL a soumis les époux D_____ au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 1'721,25 à partir du 1er octobre 2005.

   Le revenu annuel brut de M. D_____ pris en compte par la DL s'élevait à CHF 67'908.- quant à celui de Mme D_____, il se montait à CHF 82'298.-.

7. Les époux D_____ ont formé réclamation par courrier du 25 janvier 2006.

   Le calcul de la surtaxe due pour les trois derniers mois de l'année 2005 devait se baser sur le revenu effectif 2005 du couple et non pas sur ses revenus 2006. La DL devait prendre en considération le fait que les revenus de Mme D_____ étaient bien moins élevés en 2005 qu'en 2006 et adapter le montant de la surtaxe due pour 2005 en conséquence.

8. Le 31 janvier 2005, la DL a rendu une décision sur réclamation. Elle maintenait la décision du 18 janvier 2006.

Le revenu annuel brut 2005 des époux D_____ avait été calculé de manière correcte, conformément au principe d'annualisation du revenu confirmé à plusieurs reprises par la jurisprudence du Tribunal administratif.

9. Les époux D_____ ont informé la DL en date du 8 février 2006 qu'ils quitteraient leur logement pour le 1er mars 2006.

10. Par courrier du 21 février 2006, les époux D_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif. Ils concluent à l'annulation de la décision entreprise.

Ils fondent leurs conclusions sur les mêmes motifs que ceux développés dans leur réclamation.

11. La DL s'est déterminée le 29 mars 2006. Elle conclut au rejet du recours et reprenait les motifs invoqués dans sa décision sur réclamation.

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. Les recourants ne contestent ni le principe d'une surtaxe, ni leur assujettissement avec effet rétroactif, ni encore les calculs de la DL.

Seul est litigieuse l'annualisation du revenu de Mme D_____ en ce qui concerne le calcul de la surtaxe pour le dernier trimestre 2005.

3. Les immeubles admis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) sont classés par catégories de revenu des locataires auxquels ils sont destinés (art. 16 al. 1 LGL).

Ces catégories sont :

a) catégorie 1, logements destinés aux personnes à revenu très modeste (HBM) ;

b) catégorie 2, logements destinés aux personnes à revenu modeste (HLM) ;

c) catégorie 3, logements destinés aux personnes à revenu moyen (HCM).

Un barème d'entrée, calculé en divisant le loyer effectif du logement par le taux d'effort, soit le pourcentage du revenu déterminant à consacrer au loyer, définit la limite de revenu permettant d'accéder aux logements soumis à la LGL (art. 30 et 31C LGL).

Le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est astreint au paiement d'une surtaxe (art. 31 al. 1 LGL).

3. 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 retard. La DL 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 la 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/698/2005 du 25 octobre 2005 ; ATA/642/1999 du 2 novembre 1999).

b. S'agissant du calcul du montant de la surtaxe, la pratique de la DL consiste à ne pas prendre en considération une moyenne de revenu sur l'année, mais uniquement la nouvelle situation. Le Tribunal administratif a confirmé à maintes reprises le principe de l'annualisation des revenus réalisés pendant une partie de l'année (ATA/698/2005 du 25 octobre 2005 ; ATA/376/2004 du 11 mai 2004 ; ATA/745/2001 du 20 novembre 2001 et références citées). Ce mode de calcul respecte la volonté du législateur en ce sens que la révision de la LGL intervenue le 18 juin 1992, qui a conduit à l'adoption du nouvel article 31 C LGL, repose notamment sur la volonté de tenir compte au plus près de la capacité contributive des intéressés en matière de logement, étant précisé que le revenu imposable mesure mal ladite capacité (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1992, p. 2737 ; ATA/745/2001 du 20 novembre 2001 ; ATA B. du 20 septembre 1994).

En l'occurrence, s'il est exact que le calcul de la surtaxe 2005 sur la moyenne annuelle des revenus obtenus durant cette même année serait plus avantageux pour les recourants, il n'est pas moins indéniable que ce calcul ne prendrait pas en compte la réalité de l'évolution du revenu de Mme D_____. Le système d'annualisation, tel que consacré par la jurisprudence du Tribunal administratif, a non seulement pour objectif de correspondre pour le mieux à la capacité économique des locataires mais il se justifie également par l'adéquation permanente qui doit exister entre la charge locative et le revenu effectif des locataires. Par conséquent, les recourants seront déboutés.

4. Mal fondé, le recours est rejeté.

5. Vu la nature du litige aucun émolument ne sera perçu (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 février 2006 par Madame et Monsieur D_____ contre la décision de la direction du logement du 18 janvier 2006 ;

au fond :

le rejette ;

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

communique le présent arrêt à Madame et Monsieur D_____ 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 :