

du 11 juin 2002

dans la cause

Monsieur S.

\_\_\_\_\_ contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

**EN FAIT**

1. Monsieur et Madame S. occupent un appartement de quatre pièces non subventionné au chemin de la Tour-de-Champel, 1206 à Genève, dont le loyer annuel s'élevait à CHF 12'168.-, charges et parking non compris.

Pour la période allant du 1er avril 1999 au 31 mars 2000, ils ont reçu une allocation de logement mensuelle de CHF 400.-, fondée sur leur revenu annuel brut de CHF 38'184.- réalisé en 1999, allocation renouvelée pour le même montant pour la période du 1er avril 2000 au 31 mars 2001.

2. Le 12 janvier 2001, ils ont présenté une demande de renouvellement de leur allocation. A cette occasion, ils ont indiqué que leur loyer annuel avait passé à CHF 12'960.-.

3. Par décision du 3 avril 2001, l'office cantonal du logement (ci-après : OCL) a informé les époux S. qu'à compter du 1er avril 2001, seules les personnes qui n'étaient pas au bénéfice d'une fortune pouvaient prétendre à l'octroi d'une allocation de logement. Or, il apparaissait que la fortune imposable des intéressés s'élevait pour l'année 1999 à CHF 29'797.-. Aussi, l'allocation sollicitée ne pouvait plus leur être accordée dès le 1er avril 2001.

4. M. S. a élevé réclamation par acte du 11 avril 2001. Il a expliqué qu'il recevait une rente AI de CHF 2'380.- et que sa femme gagnait environ CHF 880.- par mois. Après avoir payé le loyer, les charges diverses, les factures de médecin, etc, il ne leur restait pratiquement rien à la fin du mois. C'était dans "ses petites économies" qu'il piochait de l'argent chaque fin de mois afin de subvenir aux besoins quotidiens de son fils P., alors encore aux études.

S'il ressortait en effet de sa déclaration d'impôts pour l'année 1999, que sa fortune imposable s'élevait à quelque CHF 29'000.-, il n'en était pas de même pour l'année 2000. Au 31 décembre 2000 en effet, sa fortune était inférieure à zéro. Aussi, il demandait à l'OCL de reconsidérer sa situation.

5. A la demande de l'OCL, M. S. a fourni au mois de

mai 2001 différentes pièces, notamment la feuille récapitulative de sa déclaration d'impôts pour 2001-A.

Il ressort de cette dernière pièce que la fortune brute des contribuables s'élevait, au 31 décembre 2000, à CHF 150'997.-. Compte tenu des déductions sociales à hauteur de CHF 175'000.-, la fortune imposable était nulle.

Entre-temps, l'OCL a reçu l'avis de taxation pour l'année 2000 laissant apparaître une fortune nette imposable de CHF 29'797.- (fortune brute : CHF 204'797.- - déductions sociales : CHF 175'000.- = CHF 29'797.-).

6. Par décision du 4 juillet 2001, l'OCL a rejeté la réclamation.

7. M. S. a recouru auprès du Tribunal administratif par acte du 12 juillet 2001. Tout en admettant que sa fortune imposable nette au 31 décembre 1999 s'élevait à CHF 29'797.-, il a repris presque mot pour mot les arguments contenus dans sa réclamation.

Il a soutenu que sa fortune avait diminué depuis l'avis de taxation 2000. Cela ressortait entre autres de sa déclaration fiscale pour l'année 2001-A.

L'OCL s'est opposé au recours. Sa pratique consistait à prendre en considération la fortune nette telle qu'elle ressortait de l'administration fiscale cantonale (AFC). En principe, la fortune actuelle n'était pas retenue, contrairement à ce qui se passait en matière de revenu.

8. Le juge délégué a cherché à obtenir l'avis de taxation pour l'année 2001. Mais il est apparu que l'AFC n'a pas émis et n'émettrait pas d'avis de taxation pour cette année-là du fait du passage au système post numerando en l'an 2000, lequel constituait une année fiscale "blanche".

#### **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 A 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. Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu **et à sa fortune**, et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénient majeur (art. 39 A al. 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05), dans sa teneur au 17 novembre 2000 entrée en vigueur le 11 janvier 2001.

Par rapport à l'ancien texte, seuls les mots "et à sa fortune" ont été ajoutés.

Désormais, la loi contient un nouveau critère permettant de déterminer le droit à l'allocation de logement, à savoir le principe d'une limite de fortune au-delà de laquelle les locataires ne peuvent prétendre une allocation de logement (Mémorial des séances du Grand Conseil du 17 novembre 2000/X p. 9122). Les travaux préparatoires et les débats parlementaires relatifs à cette modification de la LGL enseignent que c'est finalement la notion de fortune imposable qui a été retenue (Mémorial op. cit. p. 9227). Le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01) a été modifié en conséquence par l'adjonction de l'article 21A. Ainsi, l'allocation de logement ne peut être accordée lorsque l'un au moins des membres du groupe de personnes occupant le logement dispose d'une fortune au sens de l'alinéa 2 (al. 1). Par fortune, il faut entendre la fortune imposable à laquelle s'ajoutent les éléments de fortune situés hors du canton de Genève (fortune déterminante pour le taux d'imposition fiscal).

3. S'agissant de la détermination de la fortune imposable, le tribunal observe ce qui suit :
  - a. Selon l'article 9 RLGL, le revenu brut actuel est en principe pris en considération. Toute modification significative du revenu ainsi que tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement survenant en cours de bail doivent être annoncés sans délai au service compétent (art. 9 al. 2 RLGL).
  - b. L'article 29 alinéa 1 du même règlement dispose que le bénéficiaire de l'allocation doit informer, sans délai, le service compétent de toute modification

significative de sa situation ou de celle de l'un des membre du groupe de personnes occupant le logement, propre à changer le montant de l'allocation ou à la supprimer, notamment en cas de début ou cessation d'activité ou de changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement. Le service compétent examine les justificatifs concernant la nouvelle situation du bénéficiaire dans un délai de trente jours au maximum et fixe le nouveau montant de l'allocation ou la supprime. La décision du service compétent prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire (art. 29 al. 2 et 3 RLGL).

c. Les modification que le bénéficiaire de l'allocation a l'obligation de porter à la connaissance du service compétent concernant toute modification significative de sa situation ou celle de l'un des membres du groupe occupant le logement; elles se rapportent en général au nombre de personnes occupant le logement, au montant du loyer, à l'augmentation ou à la diminution du revenu, à la cessation ou à la reprise d'activité, etc. Les variations de la fortune imposable n'y sont pas mentionnées, car le critère de la fortune n'a été introduit qu'en 2001, comme on l'a vu ci-avant, et le législateur n'a pas songé à modifier d'autres dispositions que l'article 39A LGL et à introduire l'article 21A RLGL.

Cependant, l'on ne voit pas pourquoi une modification significative de la fortune imposable ne pourrait pas entraîner aussi bien le changement du montant de l'allocation, ou sa suppression. C'est ainsi qu'une modification de la fortune ne peut avoir de sens que si elle entraîne la suppression de l'allocation ou son rétablissement, quelle que soit la variation de fortune en chiffres absolus.

d. Dans le cas d'espèce, la fortune du contribuable semble s'être modifiée entre le 31 décembre 1999 et le 31 décembre 2000 dans une mesure telle qu'à cette dernière date, la fortune imposable était nulle. Comme le tribunal de céans l'a déjà souligné dans un arrêt récent, on ne voit pas pourquoi l'OCL exigerait des documents officiels, comme par exemple l'avis de taxation 2001 qui n'a pas été émis cette année, et ne se satisferait pas d'extraits bancaires tels que ceux que le recourant a joints à sa réclamation (ATA M. du 15 janvier 2002). Cependant, la fortune brute du recourant a singulièrement

diminué en l'espace d'une année puisqu'elle a passé de CHF 204'797.- le 31 décembre 1999 à CHF 150'997.- le 31 décembre 2000. La différence est importante, puisqu'elle s'élève à CHF 53'800.-. Dans un tel cas, l'OCL doit s'assurer de la réalité de cette diminution en exigeant du recourant la production de l'intégralité de son compte bancaire, afin qu'apparaissent la date et le montant des prélèvements effectués au cours de l'année 2000. Au besoin, l'OCL devra réclamer au recourant des explications sur les dépenses effectives réalisées au cours de cette année-là, avec justificatifs à l'appui, afin de vérifier qu'il n'y a pas eu abus.

4. Le recours sera ainsi partiellement admis, en ce sens que la décision de l'OCL du 4 juillet 2001 sera annulée, et que la cause lui sera renvoyée afin qu'elle procède aux investigations nécessaires.

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge du recourant.

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

déclare recevable le recours interjeté le 12 juillet 2001 par Monsieur S. contre la décision de l'office cantonal du logement du 4 juillet 2001;

**au fond :**

l'admet partiellement;

annule la décision de l'office cantonal du logement du 4 juillet 2001;

renvoie la cause à l'office cantonal du logement afin qu'il procède dans le sens des considérants;

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

communique le présent arrêt à Monsieur S. ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, M. Thélin, M. Schucani,

Mme Bonnefemme-Hurni, juges, M. Mascotto, 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