

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/889/2001-TPE

ATA/275/2002

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

du 28 mai 2002

dans la cause

Monsieur B  
représenté par Asloca-Rive

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

## EN FAIT

1. Monsieur B\_\_\_\_\_ est locataire d'un appartement de 4 pièces à l'adresse \_\_\_\_\_ à Avully depuis le mois de mars 1999.

Ce logement est soumis au régime HLM.

2. Dans la demande de logement qu'il a remplie le \_\_\_\_\_ 1999, M. B\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il était pharmacien à mi-temps, touchant pour l'autre mi-temps une rente d'invalidité de 50 %. Il a rempli la rubrique "revenu annuel brut du groupe familial" en annonçant un salaire de CHF 41'306.--, une rente AI de CHF 6'876.--, et un revenu brut total de CHF 72'747.--.

3. L'office cantonal du logement (ci-après : OCL) lui a attribué ce logement, précisant à la Régie du Rhône qu'une dérogation au taux d'occupation était accordée.

4. Le 25 août 1999, l'OCL a transmis à M. B\_\_\_\_\_ un avis de situation fondé sur un revenu brut de CHF 42'035.--; un avis similaire lui a été adressé le 28 août 2000.

5. Par courrier du 22 février 2001, l'OCL a transmis à M. B\_\_\_\_\_ un avis de notification de surtaxe pour la période allant du 1er avril 2001 au 31 mars 2002, en CHF 7'555.-- par année. Le revenu brut pris en compte ascendait à CHF 86'383.--.

6. Le 15 juin 2001, l'OCL a à nouveau écrit à M.B\_\_\_\_\_. Dès 1999, son revenu brut annuel était de CHF 86'383.--. Les avis de situation indiquant un revenu de CHF 42'035.--, étaient restés sans suite. Une surtaxe rétroactive de CHF 11'164,40, couvrant la période allant du 1er septembre 1999 au 31 mars 2001, lui était imposée.

7. Le 5 juillet 2001, M. B\_\_\_\_\_ a formé une réclamation. Il n'avait pas connu de modification de ses revenus entre 1998 et 1999. En 1998, son revenu brut était de CHF 79'953.-- et de 86'383.-- en 1999. Il avait indiqué, lors de son inscription, le revenu mentionné sur son avis de taxation du 16 juin 1998, soit CHF 72'747.--. L'erreur provenait des services de l'OCL. Il avait toujours été de parfaite bonne foi. Subsidiairement, il demandait une remise car ses revenus et sa modeste fortune ne lui permettaient pas de s'acquitter de la somme demandée.

8. Par décision sur réclamation du 23 juillet 2001, l'OCL a maintenu sa position. M. B\_\_\_\_\_ n'avait pas réagi à réception des avis de l'OCL retenant des revenus de CHF 42'035.-- alors qu'il réalisait près du double. Une dérogation au taux d'occupation avait été accordée à la demande la Régie, car le logement était vacant depuis le mois de juillet 1998 lorsqu'il a été loué à M. B\_\_\_\_\_.
9. L'intéressé a alors saisi le Tribunal administratif d'un recours, reprenant les arguments de sa réclamation. L'OCL du logement avait apposé trois points d'interrogation à côté du revenu de CHF 72'747.-- indiqué par M. B\_\_\_\_\_ dans sa demande de logement. Plutôt que de se renseigner plus en détail, l'OCL avait retenu un revenu déterminant de CHF 42'035.--, ne tenant pas compte des rentes de l'assurance invalidité et du 2ème pilier.
10. L'OCL s'est opposé au recours. M. B\_\_\_\_\_ n'avait pas réagi à réception des avis de situation, mentionnant un revenu inférieur à celui réalisé. A son inscription, les pièces transmises justifiaient uniquement des revenus réalisés en 1997. La seule pièce jointe concernant l'année 1999 était le certificat de salaire de la Pharmacie, sur lequel s'était fondé l'OCL.
11. Entendu en comparution personnelle, M. B\_\_\_\_\_ a confirmé qu'il n'avait pas réagi à réception des avis de situation pensant que le montant retenu correspondait au revenu de son travail et non aux aides qui lui étaient octroyées. M. B\_\_\_\_\_ a précisé que lorsqu'il cherchait un appartement, il n'était pas intéressé à un appartement HLM; il avait rempli les papiers que la Régie lui avait donnés lorsqu'il avait trouvé un appartement. Il aurait pu en prendre un autre, en loyer libre. Il n'aurait pas pris ce logement s'il avait su qu'une surtaxe de CHF 500.-- serait mise à sa charge.

### 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. 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 (art. 9 al. 2 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). 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).

3. 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.

La pratique de l'OCL en matière de surtaxes 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.

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. En l'espèce, il ressort du dossier que M. B\_\_\_\_\_ a parfaitement renseigné l'OCL lors de sa demande de logement. Il a indiqué qu'il travaillait à mi-temps, et qu'il bénéficiait d'une demi-rente d'invalidité. Il a communiqué son revenu brut total exact, précisant que son salaire pouvait légèrement varier car il avait un employeur principal et d'autres employeurs où il intervenait à la demande. Il a joint son

certificat de salaire pour l'année 1998, un tirage de son chèque de salaire pour le mois de février 1999, ainsi que l'avis de taxation de l'administration fiscale pour l'année 1998 mettant en évidence un revenu brut réalisé en 1997 de CHF 72'747.--. A réception du premier avis de situation daté du 25 août 1999 - soit trois mois à peine après le début de la location - il n'a pas relevé l'inexactitude manifeste y figurant : le revenu brut annuel retenu était de CHF 30'000.-- inférieur à celui qu'il réalisait.

Au vu de la structure particulière des revenus de l'intéressé, constitués pour partie du produit d'une activité lucrative et pour partie de prestations d'assurances sociales annoncés à l'OCL, il n'apparaît pas que l'on puisse reprocher à M. B\_\_\_\_\_ de ne pas avoir réagi. L'explication qu'il donne, selon laquelle, à la lecture de l'avis de situation, il avait considéré que l'OCL tenait uniquement compte du revenu de son activité lucrative est parfaitement plausible. De plus, l'art. 9 al. 2 du RLGL fait obligation d'annoncer toute modification significative du revenu, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

Dès lors, le recours sera admis, et la décision de l'OCL mettant à la charge de M. B\_\_\_\_\_ une surtaxe rétroactive de CHF 11'164,40 annulée.

5. Au vu de l'issue du litige, une indemnité de procédure, en CHF 1'000.--, sera allouée à M. B\_\_\_\_\_, qui a procédé avec l'aide d'un avocat.

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

déclare recevable le recours interjeté le 27 août 2001 par Monsieur B\_\_\_\_\_ contre la décision de l'office cantonal du logement du 23 juillet 2001;

**au fond :**

l'admet;

annule la décision du 23 juillet 2001 de l'office cantonal du logement;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument;  
alloue une indemnité de CHF 1'000.- à

M. B\_\_\_\_\_, à la charge de l'Etat de Genève;

communique le présent arrêt à Asloca-Rive,  
mandataire du recourant, ainsi qu'à l'office cantonal du  
logement.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani,  
Mme Bonnefemme-Hurni, juge, M. Bonard 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