

du 20 mai 2003

dans la cause

Monsieur A. V. G.

Madame Anne V. G.

\_\_\_\_\_ contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

**EN FAIT**

1. a. Madame A. M.-W. et son fils A. occupent depuis le 1er avril 1998 un appartement de quatre pièces, sis ..., ... .. Le loyer de cet appartement soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et bénéficiant de l'aide fédérale était initialement fixé à CHF 12'000.-, parking et charges non compris.

b. Par courrier du 22 mai 2000, Madame A. M.-W. a informé l'agence immobilière Edouard Brun & Cie (ci-après: la régie) qu'elle s'était mariée le 12 mai 2000 avec Monsieur A. V. G.. Celui-ci habitait encore ..., mais allait emménager définitivement dans son appartement le 17 juin 2000. Il aurait par ailleurs un emploi rémunéré dès le 1er juillet 2000 en tant que vendeur de voitures, avec un salaire brut assez faible, vu qu'il serait principalement payé à la commission.

Madame V. G. a également indiqué avoir contacté l'office cantonal du logement (ci-après : OCL) afin de savoir quelles démarches elle devait entreprendre et si l'octroi de son logement restait valable; elle a informé le service des finances de l'OCL que son époux gagnerait environ CHF 5'000.- par mois (dès octobre 2000 au plus tôt). Une collaboratrice de l'OCL lui a alors déclaré, après avoir effectué des calculs, que les époux pourraient très certainement rester dans leur appartement, moyennant le paiement d'une surtaxe. Il a été décidé que Madame V. G. reprendrait contact avec l'OCL début juillet 2000 en lui faisant parvenir le détail des salaires mensuels des époux.

c. La régie a transmis ce courrier à l'OCL par lettre du 28 juin 2000, demandant si, au regard de ces documents, elle pouvait établir un avenant au bail actuel.

d. Faisant suite aux documents transmis vraisemblablement le 14 août 2000, l'OCL a notifié le 16 août 2000 à Monsieur et Madame V. G. un avis de notification de surtaxe, tenant compte d'un revenu brut annuel de CHF 115'020.- et fixant le montant de la surtaxe mensuelle à CHF 237,75, du 1er août 2000 au 31 mars 2001.

2. Le 22 février 2001, L'OCL a notifié aux époux V.

G. un avis de notification de surtaxe, pour la période allant du 1er avril 2001 au 31 mars 2002, d'un montant de CHF 87,75 par mois, pour un revenu annuel brut de CHF 115'020.- et un loyer sans charges de CHF 15'600.-.

3. a. Suite à l'avis de situation 2001 envoyé par l'OCL le 26 septembre 2001 et faisant état d'un revenu annuel brut de CHF 115'020.-, Madame V. G. a envoyé le 30 octobre 2001 un courrier à l'OCL l'informant que les époux réaliseraient en 2001 des revenus de l'ordre de CHF 145'400.-.

b. Cette lettre étant restée sans réponse, Madame V. G. a téléphoné à l'OCL le 27 mars 2003, qui lui a demandé un certain nombre de documents qu'elle a envoyés le 2 avril 2002. Il en ressort les revenus suivants:

A. V. G.:	
salaire annuel brut 2001	CHF 74'907.-
./. pension pour sa fille	CHF 8'026.-
total	CHF 66'881.-

A. V. G.:	CHF 81'900.-
-----------	--------------

<u>Revenus bruts du couple:</u>	<u>CHF 148'781.-</u>
---------------------------------	----------------------

La différence d'environ CHF 3'400.- s'explique par le fait que la pension pour la fille de Monsieur V. G. a été moins élevée que prévu.

c. Suite aux courriers des 30 octobre 2001 et 2 avril 2002, l'OCL a envoyé le 4 avril 2002 aux époux V. G. un avis de notification de surtaxe tenant compte d'un revenu annuel brut de CHF 148'781.- et fixant la surtaxe à CHF 594,25 dès le 1er octobre 2001 et jusqu'au 31 mars 2003, au lieu de CHF 87,75 précédemment, soit une surtaxe rectifiée de CHF 3'632.55 pour la période d'octobre 2001 à avril 2002 (7 x 594,15 - 6 x 87,75). Les époux V. G., fortement attachés à l'appartement et au quartier (enfants et école), ont payé la surtaxe, le loyer global restant dans leurs moyens.

4. a. Le 17 mai 2002, faisant suite à un téléphone de sa part de la veille, Madame V. G. a écrit à l'OCL, l'informant des nouveaux éléments concernant son revenu et celui de son époux:

A. V. G.:	
salaire brut annuel 2002	CHF 90'000.-

./. pension pour sa femme et sa fille CHF 10'800.-  
total CHF 79'200.-

A. V. G.: CHF 90'100.-

Revenus bruts du couple: CHF 169'300.-

Madame V. G. a bénéficié d'une augmentation de salaire annoncée en avril 2002; le salaire de Monsieur V. G., toujours variable a été estimé à CHF 7'500.- par mois, desquels il fallait déduire environ CHF 900.- à titre de pension pour son épouse et sa fille, ce dernier montant étant également variable, Monsieur V. G. se chargeant en fait d'acheter chaque mois un billet d'avion pour sa fille, dont le montant était variable.

L'OCL était prié de recalculer la surtaxe mensuelle et de faire parvenir le cas échéant aux époux V. G. les nouveaux bulletins y relatifs.

b. Le 8 juillet 2002, l'OCL a demandé un complément d'informations.

c. L'OCL a envoyé le 22 juillet 2002 aux époux V. G. un avis de notification de surtaxe d'un montant mensuel de CHF 565,15, soit légèrement plus bas que celui retenu jusqu'alors, en raison d'une augmentation du loyer de l'appartement occupé par la famille V. G..

d. Madame V. G. a envoyé le 2 août 2002 les documents demandés par l'OCL le 8 juillet 2002. Ils font état des revenus mensuels suivants, pour la période du 1er janvier au 30 juin 2002:

A. V. G.:

salaire brut de janvier	CHF 15'107.-
salaire brut de février	CHF 4'075.-
salaire brut de mars	CHF 10'179.-
salaire brut d'avril	CHF 8'536.-
salaire brut de mai	CHF 6'738.-
salaire brut de juin	CHF 7'533.-
./. pension alimentaire (6 x 600.-)	CHF 3'600.-
./. billets d'avion (pour six mois)	CHF 1'686.-
total des revenus annualisés	CHF 93'764.-

A. V. G.:

salaire mensuel brut	CHF 5'220.-
----------------------	-------------

allocation familiale	CHF 200.-
bonus unique brut reçu fin avril 2002	CHF 4'500.-
pension alimentaire reçue	CHF 1'300.-

total des revenus annualisés	CHF 90'360.-
------------------------------	--------------

Revenus bruts annualisés du couple: CHF 184'124.-

e. Par décision du 9 août 2002, l'OCL a procédé à la modification rétroactive de la surtaxe dès le 1er février 2002, soit dès le premier jour du mois suivant l'augmentation significative du revenu. Les notifications de surtaxe étaient les suivantes:

du 01.02 au 31.03.2002:	CHF 2'021,25 mensuels
du 01.04 au 31.07.2002:	CHF 2'110,15 mensuels
du 01.08.2002 au 31.03.2003:	CHF 2'081,15 mensuels

La surtaxe précédente étant de CHF 594,15, celle restant à payer au 31 août 2002 se montait dès lors à CHF 10'405,20.

f. Le 30 août 2002, Madame V. G. a formé réclamation contre la décision de l'OCL du 9 août 2002, indiquant une fois encore que les revenus de son époux variaient considérablement d'un mois à l'autre et que la surtaxe aurait dû être calculée de mois en mois.

g. L'OCL a notifié le 10 septembre 2002 aux époux V. G. une décision sur réclamation, tenant compte d'un revenu calculé sur une moyenne de huit mois puis annualisé. La surtaxe était dès lors fixée à CHF 11'516,05 pour la période du 1er février au 30 septembre 2002, pour un revenu brut annuel de CHF 178'165.-, puis à CHF 1'955,40 par mois jusqu'au 31 mars 2003.

5. a. Le 5 octobre 2002, les époux V. G. ont recouru au Tribunal administratif contre cette décision sur réclamation. Ils ont invoqué, vu les fortes fluctuations de salaire du mari, leurs fréquentes démarches auprès de l'OCL, aux fins d'éviter le paiement de surtaxes rétroactives, et se sont étonnés que l'OCL n'ait pas effectué un nouveau calcul de la surtaxe dès fin octobre 2001, malgré leur courrier du 30 octobre 2001 expliquant clairement les revenus estimés du couple. La surtaxe qui leur était maintenant imposée était sans commune mesure avec les revenus qu'ils réalisaient. Ainsi, Monsieur V. G. n'avait touché qu'environ CHF 2'100.- de salaire net pour le mois d'août, alors que la surtaxe pour le mois de

septembre s'élevait à CHF 1'955,40, portant le loyer global à CHF 3'554,40. Ils auraient en effet quitté leur appartement bien plus tôt si l'OCL les avait surtaxés régulièrement sur la base de leurs revenus effectifs mensuels. Ayant dû payer une garantie de loyer de CHF 6'270.- pour leur nouvel appartement - le bail de l'appartement actuel étant résilié pour le 15 novembre 2002 -, ils étaient dans l'incapacité de payer les CHF 11'516,05 réclamés par l'OCL. Estimant s'être toujours acquittés des surtaxes mensuelles de CHF 594,15 fixées le 4 avril 2002 par l'OCL, ils priaient le Tribunal administratif d'accepter pour solde de tout compte le paiement des surtaxes pour les mois de septembre, octobre et mi-novembre 2002 en fonction des salaires mensuels effectivement versés à Monsieur V. G. fin août, fin septembre et fin octobre 2002.

b. L'OCL conclut au rejet du recours.

#### **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. 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. 9 al. 2 et 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).  
  
b. S'agissant de cette disposition légale, la pratique de l'OCL consiste à ne pas prendre en considération une moyenne de revenu sur l'année, mais uniquement la nouvelle situation. Cette pratique, dite de l'annualisation des revenus, n'est pas contestée par les recourants. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.
3. a. Les recourants reprochent en revanche à l'OCL

d'avoir par trop tardé à fixer les surtaxes correspondant à leurs nouveaux revenus. En effet, malgré leur courrier du 30 octobre 2001, l'OCL n'a réagi que le 4 avril 2002 suite à un téléphone du 27 mars 2002 et à un deuxième courrier du 2 avril 2002. De même, alors même que Madame V. G. a transmis à l'OCL des renseignements complémentaires quant aux revenus 2002 le 17 mai 2002 déjà, l'OCL n'a répondu que le 8 juillet 2002, pour demander des renseignements complémentaires. La fixation de la surtaxe est intervenue finalement le 9 août 2002, après que les recourants ont transmis des renseignements complémentaires par lettre du 2 août 2002.

b. Le RLGL fait obligation à l'OCL d'examiner "la nouvelle situation du locataire dans un délai de 30 jours et fixe le nouveau montant de la surtaxe" (art. 11 al. 3 RLGL). Les conséquences d'un retard dans le traitement des dossiers sont bien entendu que le montant de l'éventuelle surtaxe rétroactive peut être très important, comme c'est le cas en l'espèce.

Dans la présente cause, Monsieur et Madame V. G. ont pleinement satisfait à leur obligation d'annoncer les changements de leur situation à l'OCL. Partant, la carence de cet office ne saurait leur être imputée.

c. Toutefois, le Tribunal administratif ne fera pas droit aux conclusions des recourants qui demandent à ne payer pour solde de tout compte que la surtaxe due pour septembre, octobre et mi-novembre, calculée sur la base des seuls revenus de Monsieur V. G. d'août à octobre 2002, car cette prétention ne repose sur aucune base légale.

La cause sera ainsi renvoyée à l'OCL pour qu'il fixe à nouveau la surtaxe due, en se basant sur les revenus du couple de janvier à mi-novembre 2002. Compte tenu cependant des retards de l'OCL et de la bonne foi des recourants, ainsi que du texte de l'article 11 alinéa 3 RLGL qui indique que la nouvelle surtaxe prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire, la nouvelle surtaxe ne prendra effet que le 1er mai 2002, soit le premier jour du mois suivant la date à laquelle Madame V. G. a appris son augmentation de salaire.

4. Le recours sera dès lors partiellement admis et la cause renvoyée à l'OCL pour qu'il rende une nouvelle décision dans le sens des considérants.

Vu la nature du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants (art. 87 LPA).

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

déclare recevable le recours interjeté le 5 octobre 2002 par Monsieur A. et Madame A. V. G. contre la décision de l'office cantonal du logement du 10 septembre 2002;

**au fond :**

l'admet partiellement;

renvoie le dossier à l'OCL pour nouvelle décision dans le sens des considérants;

dit qu'aucun émolument ne sera perçu;

communiqua le présent arrêt à Monsieur A. et Madame A. V. G. ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

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 N. Mega