

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1009/2024-LOGMT

ATA/1095/2024

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 17 septembre 2024**

**1<sup>ère</sup> section**

dans la cause

A \_\_\_\_\_

**recourant**

contre

**OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION  
FONCIÈRE**

**intimé**

---

## EN FAIT

- A. a.** Selon contrat de bail du 17 décembre 2020, A\_\_\_\_\_ était locataire d'un appartement de deux pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis chemin B\_\_\_\_\_ à Genève (ci-après : l'immeuble), propriété de la société COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF (ci-après : CODHA), à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Ledit immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et à son règlement d'exécution du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), en catégorie habitation mixte (ci-après : HM).

**b.** Par décisions des 7 janvier, 19 mars 2021, 18 mars et 7 septembre 2022, A\_\_\_\_\_ a été mis au bénéfice d'une subvention personnalisée d'un montant mensuel de CHF 283.35 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 mars 2023.

**c.** Par courriel du 2 septembre 2022, la CODHA a transmis à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) le dossier de A\_\_\_\_\_ afin de s'assurer que les conditions en vue de l'attribution d'un appartement de trois pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble étaient remplies.

**d.** Selon contrat de bail conclu le 6 septembre 2022, A\_\_\_\_\_ est devenu locataire du logement précité à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022.

**e.** Par pli du 22 septembre 2022, l'OCLPF a autorisé la CODHA à conclure un bail avec A\_\_\_\_\_ portant sur cet appartement. Une subvention personnalisée de CHF 425.- lui serait accordée.

**f.** Par décisions des 13 octobre 2022, 17 et 18 mars 2023, une subvention personnalisée en lien avec le nouveau logement de A\_\_\_\_\_ d'un montant mensuel de CHF 425.- lui a été octroyée pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 31 mars 2024.

**g.** En parallèle, A\_\_\_\_\_ a également perçu une subvention personnalisée de CHF 283.35 pour le mois d'octobre 2022 et pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 à janvier 2024, soit un montant de CHF 2'833.50.

Le versement de la subvention de CHF 283.35 pour le mois d'octobre 2022 avait été effectué par l'OCLPF avant la réception du contrat de bail du 6 septembre 2022. Les versements ultérieurs provenaient d'un dysfonctionnement informatique.

**h.** Par décision du 23 janvier 2024, l'OCLPF a astreint A\_\_\_\_\_ à lui rembourser la somme de CHF 3'116.85 au titre de la restitution de la subvention personnalisée indûment perçue pour les mois d'octobre 2022 et du 1<sup>er</sup> avril 2023 à janvier 2024, compte tenu de son déménagement au 30 septembre 2022.

**i.** Le 8 février 2024, A\_\_\_\_\_ a formé une réclamation contre la décision précitée.

La reprise du versement de la subvention personnalisée pour son ancien logement avait coïncidé avec son inscription auprès de l'Hospice général (ci-après : l'hospice), lequel l'avait informé qu'une aide au logement pourrait lui être accordée

après analyse de son dossier. Il avait ainsi considéré que les montants litigieux avaient été versés par l'hospice. Il n'était désormais plus en mesure de rembourser la somme réclamée et proposait de convenir d'un entretien pour en discuter.

**j.** Par décision sur réclamation du 21 février 2024, l'OCLPF a confirmé sa précédente décision.

Vu le contrat de bail du 6 septembre 2022, A\_\_\_\_\_ avait quitté le logement pour lequel une subvention personnalisée HM lui était versée le 30 septembre 2022. Il était donc justifié d'exiger de sa part le remboursement de la subvention personnalisée HM d'un montant mensuel de CHF 283.35, celle-ci n'étant due que pour la période durant laquelle il avait occupé l'appartement de deux pièces. Il pouvait demander un arrangement de paiement.

**B. a.** Par courrier expédié le 20 mars 2024, A\_\_\_\_\_ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée, en contestant devoir restituer la somme de CHF 3'116.85 qui lui avait été versée indûment.

La subvention octroyée pour son premier logement avait cessé dès le mois de novembre 2022, à la suite de son déménagement. Pour une raison qu'il ignorait, elle lui avait à nouveau été versée dès le mois d'avril 2023, sans que rien ne lui soit notifié. Dans l'intervalle, en raison de son inscription auprès de l'hospice, il avait été informé qu'une subvention au logement pouvait lui être versée après analyse de sa situation financière précaire. Après quelques semaines, il avait constaté avec soulagement qu'une telle subvention lui avait été versée, de sorte qu'il en avait déduit qu'il s'agissait de celle octroyée par l'hospice.

Il contestait devoir rembourser une somme qu'il ne possédait pas dès lors que son déménagement avait été annoncé en temps voulu à l'OCLPF, que le versement de la subvention avait repris pour une raison qu'il ignorait cinq mois plus tard sans qu'il en ait été informé et que rien ne pouvait lui laisser supposer qu'elle ne lui était pas versée par l'hospice.

**b.** L'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Dès lors que le recourant avait changé de logement au sein du même immeuble, aucune modification n'avait été portée au registre de l'OCPM. Le contrat de bail du 6 septembre 2022 ne lui était parvenu que le 12 octobre 2022. L'OCLPF a ainsi retenu la date du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au titre de la fin de l'occupation de son précédent appartement, faute d'information contraire. En outre, pour une raison indéterminée, un dysfonctionnement informatique « extraordinaire et isolé » avait permis au recourant de percevoir à nouveau son ancienne subvention personnalisée durant la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 à janvier 2024, sans qu'aucune décision dans ce sens ne fût intervenue. Il n'avait toutefois jamais eu la volonté de lui verser une somme indue, alors qu'il n'occupait plus son ancien logement. Le recourant ne pouvait ni ne devait ignorer que la somme globale de CHF 3'116.85 n'avait pas été acquittée par l'hospice, vu ses décomptes bancaires indiquant le donneur d'ordre.

c. Sur quoi, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, le recourant n'ayant pas répliqué dans le délai imparti à cet effet.

d. Par décision de la vice-présidence du Tribunal civil du 21 juin 2024, le recourant a été mis au bénéfice de l'assistance juridique.

## EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. Est litigieux le remboursement réclamé au recourant des subventions personnalisées versées indument pour le mois d'octobre 2022 et d'avril 2023 à janvier 2024.

**2.1** Sont, notamment, admis au bénéfice de la LGL les immeubles HM, comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention (art. 16 al. 1 let. d LGL). L'accès à un logement dans cette catégorie est déterminé en fonction des conditions relatives aux locataires définies aux art. 30 et ss LGL (art. 16 al. 2 LGL).

Aux termes de l'art. 23B LGL, le Conseil d'État autorise, pour les immeubles HM, une subvention personnalisée au logement aux locataires respectant les conditions fixées à l'art. 30 LGL, pour une durée ne pouvant excéder vingt-cinq ans, à compter de la mise en exploitation de l'immeuble (al. 1). Cette subvention personnalisée s'élève au maximum à CHF 1'700.- la pièce par an, pendant une période de vingt ans à compter de la mise en exploitation de l'immeuble (al. 2 1<sup>re</sup> phr.).

**2.2** Selon l'art. 30A al. 1 LGL, la subvention personnalisée au logement est accordée aux locataires proportionnellement à leur revenu, afin de ramener leur taux d'effort au niveau de ceux fixés à l'art. 30 LGL.

Ainsi, la subvention personnalisée correspond à la différence entre le loyer théorique et le loyer effectif du logement.

Le loyer théorique du logement s'obtient en multipliant le revenu par le taux d'effort visé à l'art. 30 LGL (art. 31C al. 1 let. d LGL).

La subvention personnalisée n'est pas versée lorsque son montant annuel n'atteint pas CHF 300.- par pièce (art. 20B al. 2 RGL).

Selon l'art. 30 al. 3 LGL, le taux d'effort est de 21% pour l'occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes (let. a) et de 23% pour une occupation inférieure à celle visée à la let. a (let. b).

**2.3** Aux termes de l'art. 20D RGL, la période d'application de la subvention personnalisée s'étend du 1<sup>er</sup> avril de chaque année au 31 mars de l'année suivante (al. 1). La période de versement correspond à la période d'application (al. 2). La subvention personnalisée est versée au locataire par mois d'avance. Elle prend effet

le premier jour du mois suivant la décision fixant son montant (al. 3). En cas de modification du loyer autorisé durant la période d'application, la nouvelle subvention personnalisée est calculée et prend effet le premier jour du mois où le nouveau loyer est exigible (al. 4).

**2.4** Il appartient au locataire de justifier sans délai au service compétent toute modification significative de revenu ainsi que tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement, survenant en cours de bail (art. 9 al. 2 RGL) ; il ne peut déduire aucun droit de l'absence de contrôle de sa situation par le service concerné (ATA/634/2017 du 6 juin 2017 consid. 7). En cours de bail, à défaut d'annonce de modification de situation par le locataire, le service compétent peut tenir compte des revenus pris en considération pour l'impôt des années précédentes (art. 9 al. 3 RGL).

**2.5** L'art. 20E al. 2 RGL prévoit que le nouveau montant de la subvention personnalisée prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire.

**2.6** Le locataire ayant reçu indûment une subvention personnalisée doit la restituer dans les trente jours dès la notification de la décision du service compétent (art. 20H RGL). Le service compétent peut requérir du locataire la restitution de surtaxes impayées ou de prestations indûment touchées dans un délai de cinq ans (art. 34C RGL).

**2.7.1** Tant la doctrine que la jurisprudence reconnaissent que le principe de la répétition de l'indu, énoncé aux art. 62 ss de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220), constitue une règle générale de l'ordre juridique, applicable en droit public. Selon la jurisprudence, l'obligation de restituer l'indu se fonde en premier lieu sur les dispositions des lois spéciales qui la prévoient – ce qui n'est pas le cas en l'espèce – et, à défaut, sur les règles générales de l'enrichissement illégitime au sens des art. 62 à 67 CO. Dès lors que l'on soumet l'obligation de restituer aux art. 62 ss CO, il convient en principe d'appliquer ces dispositions avec leurs avantages et inconvénients respectifs pour l'enrichi et le lésé, sans en dénaturer le sens ou la portée, quand bien même elles s'incorporent dans un système régi en partie par le droit public (ATF 138 V 426 consid. 5.1 et les références citées ; ATA/43/2022 du 18 janvier 2022 consid. 13).

Ainsi, l'administré qui verse à l'État une somme dont il n'est pas redevable est en droit d'en réclamer la restitution, même en cas de silence de la loi, si le versement est intervenu sans cause valable (ATA/581/2017 du 23 mai 2017 consid. 5 ; ATA/694/2015 du 30 juin 2015 consid. 9 ; ATA/242/2011 du 12 avril 2011 ; Augustin MACHERET, La restitution de taxes perçues indûment par l'État en droit suisse, Études suisses de droit européen, vol. 18, 1976, p. 191 ss).

*A contrario*, l'État qui verserait à l'administré une somme dont il n'est pas redevable est en droit d'en réclamer la restitution même si le versement est intervenu sans

cause valable, alors même que le cas n'est pas prévu expressément par la loi (ATA/581/2017 précité consid. 5 ; ATA/694/2015 précité consid. 9).

**2.7.2** Dès lors, sur la base de l'art. 62 CO, qui constitue la règle de principe (Pierre TERCIER/Pascal PICHONNAZ, *Le droit des obligations*, 5<sup>e</sup> éd., 2012, n. 1824) ou clause générale (Benoît CHAPPUIS, in Luc THÉVENOZ/ Franz WERRO, *Code des obligations I, Commentaire romand*, 2<sup>e</sup> éd., 2012, n. 1 ad art. 62 CO) et selon lequel celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (al. 1), la restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2).

**2.7.3** Toutefois, en vertu de l'art. 63 al. 1 CO, celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé.

En outre, à teneur de l'art. 64 CO, il n'y a pas lieu à restitution, dans la mesure où celui qui a reçu indûment établit qu'il n'est plus enrichi lors de la répétition ; à moins cependant qu'il ne se soit dessaisi de mauvaise foi de ce qu'il a reçu ou qu'il n'ait dû savoir, en se dessaisissant, qu'il pouvait être tenu à restituer.

**2.7.4** Aux termes de l'art. 67 al. 1 CO, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit.

**2.7.5** Sur le fondement desdites bases légales, la chambre de céans a d'ores et déjà retenu que la restitution de loyers perçus en trop ordonnée par le département ne viole pas le principe de la légalité (arrêt du Tribunal fédéral 1C\_250/2010 du 26 août 2010 consid. 3.2 ; ATA/870/2023 du 22 août 2023 consid. 8.1). Le locataire ayant bénéficié d'un versement injustifié ne saurait par ailleurs invoquer l'art. 64 CO, dès lors que le remboursement d'une allocation de logement perçue indûment découle de la LGL. Il n'y a donc pas d'espace pour une application analogique de dispositions de droit privé (ATA/323/2009 du 30 juin 2009 consid. 7). En outre, il appartient aux administrés de tenir au courant le service compétent de toute modification de leur situation et, comme déjà relevé, ils ne peuvent déduire aucun droit de l'absence de contrôle de leur situation par le service concerné (ATA/1036/2019 du 18 juin 2019 consid. 6b).

**2.8** En l'espèce, l'autorité intimée a autorisé la CODHA à conclure un nouveau contrat de bail avec le recourant pour l'appartement de trois pièces, en remplacement de celui de deux pièces par courriel du 22 septembre 2022. Les deux parties avaient toutefois d'ores et déjà conclu ledit contrat en date du 6 septembre 2022, sans en informer l'autorité intimée. Cette dernière ne l'a été que le 12 octobre 2022, tandis que le recourant était devenu locataire de l'appartement de trois pièces à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Cela étant dit, par décision du 13 octobre 2022, l'autorité intimée a modifié la subvention personnalisée accordée au recourant en conséquence, soit en l'augmentant de CHF 283.35 à CHF 425.-, avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2022. Le recourant ne pouvait donc ignorer qu'il avait perçu à tort deux subventions personnalisées, soit une de CHF 283.25 et l'autre de CHF 425.- pour le mois d'octobre 2022.

S'agissant de la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 à janvier 2024, le recourant ne conteste pas avoir alors également perçu deux subventions personnalisées, soit une correspondant au logement de deux pièces et l'autre à celui de trois pièces. Il prétend cependant avoir cru que la première subvention personnalisée correspondait à celle que l'hospice lui aurait mentionnée. Or, d'une part, le recourant n'apporte aucune preuve des assurances prétendument reçues de l'hospice. D'autre part, il sied de constater, à l'examen des relevés de son compte bancaire, que le recourant aurait dû constater que le donneur d'ordre du montant de CHF 283.35 n'était pas l'hospice, mais bien l'OCLPF, et que celui-ci correspondait exactement au montant de la subvention personnalisée versée pour son précédent appartement de deux pièces. En comparaison des versements reçus pour la subvention personnalisée de CHF 425.- correspondant à son appartement actuel de trois pièces, le recourant aurait pu aisément se rendre compte qu'il devait y avoir une erreur, d'autant plus que celle-ci avait déjà eu lieu au mois d'octobre 2022, en raison de l'annonce tardive de changement de contrat de bail faite à l'autorité intimée. En toutes hypothèses, ces circonstances auraient dû attirer l'attention du recourant, ne serait-ce que pour s'assurer auprès de l'autorité intimée de l'exactitude ou non des versements reçus, ce qu'il n'a pas fait. Et ce, alors même qu'il n'allègue pas avoir reçu une décision, que ce soit de l'autorité intimée ou de l'hospice, lui faisant part de l'allocation d'une subvention personnalisée supplémentaire, du même montant que celle perçue pour son ancien appartement de deux pièces.

À cela s'ajoute que, dès que l'autorité intimée a pris connaissance de ce dysfonctionnement du système informatique au mois de janvier 2024, elle a adressé au recourant la décision de remboursement le 23 janvier 2024. Il ne peut donc lui être reproché d'avoir tardé à le faire.

Au vu de ce qui précède, l'autorité intimée est en droit de réclamer le montant perçu sans droit par le recourant, restitution au demeurant expressément prévue par la LGL et le RGL.

Par conséquent, la décision de restitution ne viole pas la loi ni ne consacre un abus du pouvoir d'appréciation de l'OCLPF.

Mal fondé, le recours sera ainsi rejeté.

3. Enfin, en tant que le recourant souhaite se prévaloir d'une situation financière difficile, il pourra, s'il s'y estime fondé, le faire dans le cadre d'une demande de remise à adresser à l'autorité compétente, conformément à l'art. 34B RGL (ATA/678/2024 du 4 juin 2024 consid. 2.5).

4. Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA et art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Vu son issue, il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 20 mars 2024 par A\_\_\_\_\_ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 21 février 2024 ;

**au fond :**

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni alloué d'indemnité de procédure ;

dit que conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à A\_\_\_\_\_, ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Eleanor McGREGOR, présidente, Patrick CHENAUX, Michèle PERNET, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. MAZZA

la présidente siégeant :

E. McGREGOR

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :