

du 20 novembre 2001

dans la cause

Monsieur et Madame K
représentés par l'Asloca-Voltaire, mandataire

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Depuis le 1er décembre 1997, Monsieur et Madame K_____ sont locataires d'un appartement subventionné (HLM) de 5 pièces au 2ème étage de l'immeuble _____ au Grand-Saconnex.

Au début, ils ne payaient aucune surtaxe.

2. Le 25 août 1999, l'office cantonal du logement (ci-après : l'OCL) leur a adressé un avis de situation qui mentionnait un revenu brut annuel réalisé par M. K_____ de CHF 96'077.-.

L'appartement était alors occupé par M. et Mme K_____ et leur petite fille, née au début 1998.

Malgré les indications habituelles selon lesquelles toute modification significative du revenu devait être annoncée, l'avis en question n'a suscité aucune réaction, quand bien même le revenu du groupe familial pour 1999 s'élevait à CHF 121'603.-, représenté par le salaire du mari (CHF 99'893.-), celui de Mme K_____ qui avait travaillé du 1er avril au 31 décembre 1999 (CHF 21'669.-), et des revenus divers (CHF 41.-).

3. Le 28 août 2000 l'OCL a envoyé l'avis de situation habituel, lequel indiquait un revenu pour M. K_____ seulement, de CHF 102'375.-. Compte tenu des déductions forfaitaires, aucune surtaxe n'était due.

4. Se fondant sur le revenu de CHF 121'603.- que l'administration fiscale cantonale (AFC) lui avait transmis directement, l'OCL a notifié aux époux K_____ le 22 février 2001 un avis de notification de surtaxe pour la période allant du 1er avril 2001 au 31 mars 2002. La surtaxe s'élevait à CHF 96,65 par mois.

5. Dans un courrier expédié au début mars 2001, M. et Mme K_____ ont indiqué à l'OCL que Mme K_____ avait cessé de travailler à compter du 1er septembre 2000, qu'un bébé était attendu pour avril 2001 et que le salaire de M. K_____ était inchangé.

6. Suite à cette communication, l'OCL a demandé aux

époux K_____ différents documents, tels que certificats de salaire pour 2000, fiches de salaire de janvier et février 2001 etc..., documents que l'OCL a reçus le 12 mars 2001.

7. Par décision du 20 mars 2001, l'OCL a rendu une décision de surtaxe rétroactive pour la période du 1er février 1999 au 31 octobre 2000, d'un montant total de CHF 5'283,90.

Cette décision était accompagnée de cinq avis de notification de surtaxe, celle-ci ayant varié au gré des changements intervenus dans le montant du loyer et dans celui des revenus.

Pour l'année 1999, l'OCL avait retenu un revenu brut de CHF 121'603.-.

Pour l'année 2000, le revenu brut s'élevait à CHF 144'299.-. Il correspondait à un revenu de CHF 97'207.- pour M. K_____. Pour Mme K_____, qui avait réalisé un revenu de CHF 31'826,75 du 1er janvier au 31 août 2000, il y avait eu annualisation, de sorte que le revenu de cette dernière s'élevait à CHF 42'436.- (CHF 31'826,75 : 9 X 12).

8. Les époux K_____ ont élevé réclamation par acte du 29 mars 2001 : il y avait une erreur dans le salaire réalisé par Mme K_____ en 2000. Elle avait en effet reçu le 28 septembre 2000 une indemnité de non réengagement de CHF 3'942.-, laquelle indemnité était déjà comprise dans l'attestation de salaire portant sur la période du 1er janvier au 31 août 2000.

9. L'OCL a admis cette correction dans sa décision sur réclamation du 15 mai 2001, et il a rectifié à la baisse le montant de la surtaxe du 1er février au 30 mars 2000.

Le montant total de la surtaxe rétroactive s'élevait ainsi à CHF 4'555,95.

Dans sa décision, l'OCL a indiqué que l'annualisation du revenu de Mme K_____ était un principe qui avait été admis par la Tribunal administratif.

10. Les époux K_____ ont recouru auprès du Tribunal administratif par acte du 14 juin 2001. Durant

l'année 2000, n'ayant travaillé que jusqu'au 31 août, elle n'avait plus eu d'activité lucrative à partir du 1er septembre. Aussi, d'une part la surtaxe ne devait être perçue que pour la période durant laquelle Mme K_____ était liée par un contrat de travail, soit jusqu'au 31 août 2000. Et d'autre part, l'annualisation du salaire de cette dernière aboutissait à un résultat choquant et arbitraire. En effet, un locataire qui travaillerait à mi-temps durant toute l'année et réaliserait par hypothèse le même salaire annuel que celui qui travaillerait à plein temps pendant six mois, serait traité différemment.

11. L'OCL s'est opposé au recours. Il s'est fondé sur la jurisprudence bien établie du Tribunal administratif.

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 l'OCL.

Seuls, sont litigieux l'annualisation du revenu de Mme K_____ et la période durant laquelle la surtaxe a été perçue.

3. 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. 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).

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. Le système adopté par l'OCL a été jugé parfaitement équitable par le Tribunal administratif, dans la mesure où il conduit à prélever une surtaxe rigoureusement adaptée à la nouvelle et actuelle situation du locataire (ATA K. du 23 août 1995). Il 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 B. du 20 septembre 1994). Dans cette perspective, l'article 11 RLGL joue un rôle essentiel et apporte un correctif important au système découlant de l'article 9 alinéa 2 RLGL.

4. Depuis l'arrêt K. du 23 août 1995 dans lequel le Tribunal administratif avait consacré le principe de l'annualisation d'un revenu réalisé pendant une partie de l'année, le tribunal a maintes fois confirmé ce principe (ATA R. du 24 avril 2001; R. du 30 mai 2000; M. du 9 février 1999; C. du 28 août 1996).

Non seulement ce système correspond le mieux à la capacité économique des locataires, mais il se justifie par l'adéquation permanente qui doit exister entre la charge locative et le revenu effectif des locataires. Le système mis en place n'est pas aussi choquant et arbitraire que les recourants le soutiennent. En effet, dans le cas d'espèce, par exemple, la surtaxe a été à nouveau calculée à partir du moment où Mme K_____ a cessé son activité professionnelle. L'OCL n'a plus perçu de surtaxe à compter du premier jour du mois suivant la cessation d'activité. S'il n'y avait pas eu annualisation, la surtaxe aurait été plus faible, mais elle aurait été perçue pendant toute la période, soit jusqu'au 31 mars de l'année suivante; c'est-à-dire également pendant la période au cours de laquelle Mme K_____ n'a pas travaillé. Aussi, dans certains cas, l'annualisation d'un salaire peut être plus avantageuse que l'autre système.

5. S'agissant de la période de perception de la surtaxe, l'article 11 alinéa 3 RLGL est parfaitement clair : la nouvelle surtaxe prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de la modification du revenu. Cette position vise donc aussi bien le début d'une surtaxe plus élevée consécutive à une augmentation

significative du revenu, que la suppression ou la diminution d'une surtaxe en raison d'une modification significative du revenu à la baisse. Il y a ainsi une correspondance parfaite entre le début de la nouvelle surtaxe et la fin de celle-ci. En ayant donc fixé au 1er novembre 2000 la suppression de toute surtaxe due à la cessation d'activité de Mme K_____, l'OCL s'est conformé strictement au règlement. En effet, Mme K_____ ayant reçu une prime de non réengagement à fin septembre 2000, la nouvelle situation a pris effet le 1er novembre suivant.

6. Mal fondé, le recours sera rejeté. En matière de surtaxe HLM, l'article 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 conséquence, aucun émolument ne sera perçu.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 14 juin 2001 par Monsieur et Madame K_____ contre la décision de l'office cantonal du logement du 15 mai 2001;

au fond :

le rejette;

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

communique le présent arrêt à l'Asloca, mandataire des recourants, ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, M. Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges, M. Torello, juge suppléant

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste adj. : le vice-président :

C. Goette

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci