

GE_GERICHTE ATA/376/2004 vom 11. Mai 2004

GE Cour de justice, 2004-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_376_2004

FR: GE_GERICHTE ATA/376/2004 du 11 mai 2004

IT: GE_GERICHTE ATA/376/2004 del 11 maggio 2004

Regeste

Résumé: Surtaxe HLM. Rappel de la notion de revenu déterminant qui correspond à l'ensemble des ressources financières, y compris les allocations diverses, les suppléments pour travaux spéciaux, la participation à l'assurance-maladie, etc. En prévoyant dans la LGL uniquement les déductions forfaitaires, le législateur a expressément entendu exclure les autres déductions admises par l'administration fiscale, tels que les frais de déplacement ou les frais de représentation.

Erwägungen

E. 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).

E. 2

Les immeubles admis au bénéfice de la LGL sont classés par catégories de revenu des locataires auxquels ils sont destinés (art. 16 al. 1 LGL). Ces catégories sont :

- a) catégorie 1, logements destinés aux personnes à revenu très modeste (HBM);
- b) catégorie 2, logements destinés aux personnes à revenu modeste (HLM);
- c) catégorie 3, logements destinés aux personnes à revenu moyen (HCM).

Un barème d'entrée, calculé en divisant le loyer effectif du logement par le taux d'effort, soit le pourcentage du revenu déterminant à consacrer au loyer, définit la limite de revenu permettant d'accéder aux logements soumis à la LGL (art. 30 et 31C LGL).

Le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est astreint au paiement d'une surtaxe (art. 31 al. 1 LGL).

En l'espèce, les époux S._____ ne contestent pas devoir être soumis au paiement d'une surtaxe. Ils contestent toutefois le mode de calcul de l'OCL, le fait que des frais de représentation aient été inclus alors qu'ils ne sont pas imposables fiscalement, le mode de prise en compte des bonus annuels perçus par M. S._____ ainsi que les dates où des modifications de surtaxe ont été calculées en l'absence de changement de situation.

- 8 -

E. 3

L'article 31C alinéa 1 lettre a LGL définit la notion de revenu déterminant. Il s'agit de l'ensemble des ressources au sens des articles 1 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques (impôt sur le revenu), du titulaire du bail, additionnée à celles des

autres personnes occupant le logement dont à déduire une somme de CHF 10'000.- pour la première personne, de CHF 7'500.- pour la deuxième personne et de CHF 5'000.- par personne, dès la troisième personne occupant le logement. Cette définition est valable depuis le 11 janvier 2001. La disposition précédente avait un contenu identique si ce n'est qu'elle faisait référence à l'ancienne loi générale sur les contributions publiques. S'agissant des frais de représentation, il convient de relever que la déduction des frais de déplacement et de frais divers a déjà été examinée à plusieurs reprises par le tribunal de céans. En principe, le revenu déterminant pour le calcul de la surtaxe tel qu'il est défini ci-dessus correspond à l'ensemble des ressources financières, y compris les allocations diverses, les suppléments pour travaux spéciaux, la participation à l'assurance-maladie, etc. En prévoyant dans la LGL uniquement les déductions forfaitaires, le législateur a expressément entendu exclure les autres déductions admises par l'administration fiscale, tels que les frais de déplacement (ATA R. du 2 décembre 2003) ou les frais de représentation.

En conséquence, les frais de représentation perçus par M. S. _____ seront inclus dans le revenu permettant le calcul du revenu déterminant (ATA C. du 29 mai 2001).

E. 4

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 trente 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 la 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). Maintes fois approuvé, ce système respecte la volonté du législateur et permet à l'OCL de prendre en considération toute nouvelle situation du locataire propre à changer ou à supprimer le montant de la surtaxe. En effet, la révision de la LGL

- 9 -

intervenue le 18 juin 1992 repose notamment sur la volonté de tenir compte au plus près de la capacité contributive des intéressés en matière de logement (ATA H. du 25 janvier 2000).

E. 5

En l'espèce, les recourants n'ont pas annoncé plusieurs modifications importantes survenues dans leur situation, à savoir d'une part la naissance de leur deuxième enfant le 26 juin 2002, le changement d'employeur de M. S. _____ et le changement de salaire en ayant résulté à fin juin 2002 ainsi que le versement annuel d'un bonus substantiel depuis novembre 2000 en tout cas.

Ces changements de situation ont conduit l'OCL à calculer des surtaxes rétroactives dont le principe est couramment admis (ATA H. précité) et dont seuls les montants sont contestés.

E. 6

Cette situation aurait pu être aisément évitée si les locataires avaient respecté les obligations que la loi leur impose.

E. 7

Comme il résulte de l'état de faits, l'OCL a, dans le but de saisir le plus exactement possible la situation des locataires, calculé des surtaxes à chaque changement de situation, qu'il

s'agisse de la nouvelle période de surtaxe, de l'augmentation du revenu, de l'augmentation du loyer, de la survenance d'un second enfant ou du nouvel emploi de M. S._____.

De plus, conformément à la jurisprudence constante du tribunal de céans il a annualisé le bonus versé en novembre de chaque année en répartissant cette somme sur la période pour les mois qui suivaient le versement effectif dudit bonus (ATA T. du 3 novembre 1998; C. du 2 novembre 1999). Le tribunal de céans a consacré le principe de l'annualisation d'un revenu réalisé pendant une partie de l'année et cela à réitérées reprises (ATA K. du 20 novembre 2001 et K. du 23 août 1995).

C'est ainsi que le bonus versé en novembre de chaque année a été pris en considération dès le mois suivant, puisqu'il fait partie du revenu déterminant (ATA L. du 4 septembre 2001).

Contrairement aux allégués de M. S._____, il n'en résulte pas une double prise en compte du bonus et les calculs auxquels l'OCL a procédé sont en tous points

- 10 -

exacts.

Il appartiendra aux recourants de verser le montant réclamé par l'OCL, totalisant CHF 21'211,65 pour la période du 1er décembre 2000 au 31 juillet 2003, sous déduction des versements déjà opérés.

E. 8

De plus, concernant la décision sur réclamation pour la période du 1er avril 2003 au 31 mars 2004, il apparaît que M. S._____ n'a pas été privé d'une voie de droit sur ce point comme il l'alléguait, puisqu'il avait bel et bien reçu un avis de notification pour cette période-ci le 18 février 2003 et qu'il n'avait pas élevé réclamation.

E. 9

En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

E. 10

Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument. Il ne sera pas davantage alloué d'indemnité, les recourants n'exposant pas avoir engagé des frais particuliers pour leur défense (art. 87 LPA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.