

GE_GERICHTE ATA/578/2022 vom 31. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_578_2022

FR: GE_GERICHTE ATA/578/2022 du 31 mai 2022

IT: GE_GERICHTE ATA/578/2022 del 31 maggio 2022

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2)

Le litige porte sur le bien-fondé de la surtaxe rétroactive due pour la période du 1er février 2016 au 30 septembre 2020, ainsi que sur la surtaxe fixée à partir du 1er février 2021.

a. Selon l'art. 1 LGL, l'État encourage la construction de logements d'utilité publique dans les limites et selon les critères fixés par la loi (al. 1). À cette fin, il favorise la construction de logements par voies notamment de caution simple d'emprunts hypothécaires, d'octrois de prêts avec ou sans intérêt, de subventions, d'avantages fiscaux (art. 1 al. 2 let. b LGL), et veille à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. d in fine LGL) notamment.

L'al. 3 de cette disposition précise que l'État instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'État de Genève. Les logements et les locaux situés dans des immeubles construits avec l'aide de l'État au sens de l'al. 2 let. b LGL sont soumis à ce contrôle aussi longtemps qu'ils bénéficient de cette aide.

b. Le chapitre 3 de la LGL, intitulé « encouragement à la construction de logements d'utilité publique », prévoit que le Conseil d'État détermine, dans chaque cas, la nature et la mesure de l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique. Il peut octroyer chaque forme d'aide, partiellement ou totalement, séparément ou cumulativement, avec une ou plusieurs autres, en tenant compte notamment de la catégorie de logements considérés (art. 15 al. 1 LGL). Sont notamment admis au bénéfice de la LGL les immeubles de catégorie 1, soit les immeubles d'HBM (art. 16 al. 1 let. a LGL).

- 6/11 - A/3064/2021 3) a. L'accès à un logement dans la catégorie HBM est déterminé en fonction des conditions relatives aux locataires selon les art. 30 ss LGL (art. 16 al. 1 let. a et 2 LGL).

b. Aux termes de l'art. 30 LGL, les logements visés par cette disposition sont destinés aux personnes dont le revenu, à la conclusion du bail, n'excède pas le barème d'entrée et dont le revenu, en cours de bail, n'excède pas le barème de sortie (al. 1). Le barème d'entrée s'obtient en divisant le loyer effectif du logement (à l'exclusion des frais de chauffage et d'eau chaude et du loyer du garage) par le taux d'effort (al. 2). Le taux d'effort est de 21 % pour l'occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes (al. 3 let. a) et de 29 % lorsque le barème de sortie est atteint (al. 3 let. e). Le barème de sortie correspond au barème d'entrée multiplié par 1,75 (al. 5).

Le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est astreint au paiement d'une surtaxe, qui correspond à la différence entre le loyer théorique et le loyer effectif du logement mais qui ne peut, ajoutée au loyer, entraîner des taux d'effort supérieurs à ceux

visés à l'art. 30 LGL (art. 31 al. 1 et 2 LGL). Dès que le revenu du locataire dépasse le barème de sortie, le taux d'effort est porté à 28 % et le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le département de résilier le bail (art. 31 al. 4 LGL). Le locataire dont le revenu dépasse le barème de sortie est avisé par le service compétent de ce dépassement et des conséquences qui en découlent (art. 31 al. 6 LGL).

c. Par revenu, il faut entendre le revenu déterminant résultant de la loi sur le RDU du 19 mai 2005 (LRDU - J 4 06) du titulaire du bail, additionné à celui 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 (art. 31C al. 1 let. a LGL).

Le RDU est individuel et s'applique aux personnes majeures (art. 8 al. 1 LRDU). Il est égal au revenu calculé en application des art. 4 LRDU (revenus pris en compte) et 5 LRDU (déductions sur le revenu prises en compte), augmenté d'un quinzième de la fortune calculée en application des art. 6 LRDU (fortune prise en compte) et 7 LRDU (déductions sur la fortune prise en compte ; art. 8 al. 2 LRDU). Les éléments énoncés aux art. 4 à 7 LRDU constituent le socle du RDU et se définissent conformément à la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08) notamment, sous réserve d'exceptions prévues en particulier par la LRDU (art. 3 al. 2 LRDU). Le socle du RDU est calculé automatiquement sur la base de la dernière taxation fiscale définitive (art. 9 al. 1 LRDU), mais il peut être actualisé (art. 9 al. 3 LRDU).

- 7/11 - A/3064/2021

d. Selon l'art. 9 RGL, 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 (al. 2). 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 (al. 3).

Le locataire qui ne renseigne pas en temps utile l'OCLPF s'expose au paiement d'une surtaxe rétroactive dont le principe a été maintes fois confirmé par la jurisprudence constante de la chambre administrative (ATA/770/220 du 18 août 2020 consid. 5d ; ATA/373/2015 du 21 avril 2015 consid. 7 et les références citées). La pratique de l'OCLPF en matière de surtaxe consiste à obtenir par le biais de l'administration fiscale cantonale genevoise, au début de chaque année, les indications des revenus déclarés l'année précédente. C'est donc sur la base de ces revenus, décalés, que l'OCLPF décide de poursuivre, de modifier ou de supprimer les surtaxes antérieures (ATA/373/2015 précité consid. 7). En raison de ce décalage, le bénéficiaire doit communiquer spontanément toute modification de sa situation à l'OCLPF ; dans ce cadre, toute modification de revenu, même si elle peut par la suite s'avérer temporaire, doit être considérée comme une modification significative de la situation, dès lors que toute hausse ou baisse de revenu est de nature à influencer sur les barèmes d'entrée ou de sortie et ainsi sur l'éventuelle surtaxe due. Les bénéficiaires concernés sont ainsi tenus d'aviser l'OCLPF de chaque changement de situation, ce que rappelle d'ailleurs chaque avis de situation (ATA/770/2020 précité consid. 5d).

e. Selon la pratique administrative de l'OCLPF - PA/L/005.02 - sur la modification significative de revenus entraînant un examen rétroactif du droit aux prestations, que la

chambre de céans a déjà appliquée (ATA/246/2022 du 8 mars 2022 consid. 2e), l'État doit réclamer des surtaxes sur la base des revenus réels des locataires, auxquels il appartient d'annoncer les changements de situation, l'OCLPF n'en ayant connaissance (revenus) que deux ans après leur modification. Le cas échéant, les locataires concernés peuvent faire l'objet de décisions rétroactives, lorsqu'un changement significatif n'a pas été annoncé, selon le principe de l'égalité de traitement.

Par significative, il faut entendre toute augmentation de revenu annuelle supérieure à CHF 10'000.-. Dans ce cas, l'OCLPF procèdera à des décisions rétroactives. Les changements de revenus inférieurs à ce montant sont considérés comme non significatifs et ne font pas l'objet de décisions rétroactives.

f. Selon la jurisprudence constante de la chambre administrative, le critère pour définir les personnes qui occupent un logement au sens de la LGL est celui de l'inscription du domicile dans les registres de l'OCPM et non celui du domicile effectif au sens des art. 23 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC - RS 210 ; ATA/522/2020 du 26 mai 2020 consid. 2b ; ATA/357/2016 du 26 avril

- 8/11 - A/3064/2021 2016 ; ATA/424/2015 du 5 mai 2015 et les références citées). Ce critère résulte du texte clair de l'art. 31C al. 1 let. f LGL qui fait référence au « domicile légal, déclaré à l'OCPM ».

Ce texte légal clair permet aux autorités administratives chargées de l'application de la LGL de vérifier que les conditions d'octroi d'une allocation de logement sont réunies sur la base de renseignements officiels, qui leur sont aisément accessibles et dignes de foi (ATA/462/2003 du 10 juin 2003 consid. 2). Cette jurisprudence s'applique également en matière de surtaxe HLM (ATA/24/2005 du 18 janvier 2005 consid. 3b).

g. Conformément à l'art. 11 RGL, la période d'application de la surtaxe visée à l'art. 31C LGL s'étend du 1er avril de chaque année au 31 mars de l'année suivante (al. 1). En cas de modification du loyer autorisé durant cette période, la nouvelle surtaxe est calculée et prend effet le premier jour du mois où le nouveau loyer est exigible (al. 2). En cas de modification de situation, visée à l'art. 9 al. 2 RGL, le service compétent 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 modification de la situation du locataire (al. 3).

h. 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). 4)

En l'espèce, la recourante n'a pas respecté son devoir d'information envers l'intimé, tant en ce qui concerne la composition du groupe des occupants du logement qu'en matière d'actualisation des revenus de ces derniers, ceci alors que tous les avis de situation reçus rappelaient cette obligation. L'allégation selon laquelle elle se serait de bonne foi fiée à des indications erronées données par un représentant de l'intimé ne peut être retenue, pour trois raisons. Tout d'abord, la recourante n'était nullement ladite allégation, ne pouvant notamment pas dire qui lui aurait donné ce renseignement. Il est ensuite hautement improbable qu'un collaborateur ou une collaboratrice de l'intimé ait donné une telle information inexacte. Enfin, comme souligné par l'intimé, la recourante avait déjà eu recours à de telles affirmations en 2010, et s'était vu confirmer à l'époque la nécessité d'informer.

Le délai de l'art. 34C RGL a été respecté, la décision de surtaxe ayant été prise le 21 janvier 2021 et la première surtaxe étant due à partir du 1er février 2016.

S'agissant du calcul de la surtaxe, la recourante ne critique ni les calculs effectués ni les taux d'effort retenus. Elle invoque certes une violation de l'art. 9 al. 3 RGL en critiquant le fait que l'OCLPF ait « cru bon d'annualiser le revenu

- 9/11 - A/3064/2021 estimé des occupants du logement et de l'appliquer dès le premier jour suivant la date de modification estimée », mais sans expliquer en quoi cette manière de faire serait à son détriment, ni en quoi elle contreviendrait à la législation (étant rappelé que l'art. 11 al. 3 RGL prévoit que la nouvelle surtaxe prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire) ou à la jurisprudence (laquelle a déjà admis ce type d'actualisation, voir p. ex. ATA/1201/2021 du 9 novembre 2021 ; ATA/771/2020 du 18 août 2020 ; ATA/885/2015 du 1er septembre 2015 consid. 8).

Le grief lié à l'absence de prise en compte du départ de la fille de la recourante, qui aurait quitté l'appartement le 1er février 2019, doit être écarté, dès lors qu'il se heurte à la jurisprudence constante de la chambre de céans, confirmée par le Tribunal fédéral comme non arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 2C_918/2018 du 24 octobre 2018 consid. 3.2), selon laquelle, conformément au texte légal, le critère pour définir les personnes qui occupent un logement au sens de la LGL est uniquement celui de l'inscription du domicile dans les registres de l'OCPM. Or, à teneur dudit registre, la fille de la recourante n'a quitté le logement familial que le 13 avril 2020.

Enfin, on ne saurait admettre que la violation du devoir d'information soit en l'occurrence justifiée en raison de l'état de santé ou des difficultés familiales de la recourante. De telles difficultés familiales ne sont pas prouvées, et ses problèmes de santé ne le sont que pour la période où elle a été hospitalisée, et qui est postérieure à la première décision de surtaxe du 13 décembre 2019. De plus, comme relevé par l'intimé, la recourante a pu remplir des déclarations fiscales durant la même période. Quant aux difficultés familiales, même en admettant que celles-ci avaient pour conséquence qu'elle n'aurait pu directement remettre à l'intimé les documents prouvant le revenu de tel ou tel habitant du logement, rien n'empêchait la recourante d'en faire part à l'administration.

Il résulte de ce qui précède que la décision sur réclamation attaquée est conforme au droit, et que le recours sera rejeté. 5)

Vu la nature du litige et le fait que la recourante plaide au bénéfice de l'assistance juridique, il ne sera pas prélevé d'émolument (art. 87 al. 1 LPA et art. 11 et 13 al. 1 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Vu l'issue dudit litige, il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

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