

## **GE\_GERICHTE ATA/64/2022 vom 25. Januar 2022**

GE Cour de justice, 2022-01-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_64\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_64_2022)

FR: GE\_GERICHTE ATA/64/2022 du 25 janvier 2022

IT: GE\_GERICHTE ATA/64/2022 del 25 gennaio 2022

### **Erwägungen**

#### **E. 12**

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

À titre préalable, il convient de définir l'objet du litige.

a. L'objet du litige est principalement défini par l'objet du recours (ou objet de la contestation), les conclusions de la recourante ou du recourant et,

- 8/15 - A/2174/2021 accessoirement, par les griefs ou motifs qu'elle ou il invoque. L'objet du litige correspond objectivement à l'objet de la décision attaquée, qui délimite son cadre matériel admissible (ATF 136 V 362 consid. 3.4 et 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_581/2010 du 28 mars 2011 consid. 1.5 ; ATA/1301/2020 du 15 décembre 2020 consid. 2b). La contestation ne peut excéder l'objet de la décision attaquée, c'est-à-dire les prétentions ou les rapports juridiques sur lesquels l'autorité inférieure s'est prononcée ou aurait dû se prononcer. L'objet d'une procédure administrative ne peut donc pas s'étendre ou qualitativement se modifier au fil des instances, mais peut tout au plus se réduire dans la mesure où certains éléments de la décision attaquée ne sont plus contestés. Ainsi, si une recourante ou un recourant est libre de contester tout ou partie de la décision attaquée, elle ou il ne peut pas prendre, dans son mémoire de recours, des conclusions qui sortent du cadre des questions traitées dans la procédure antérieure (ATA/1301/2020 précité consid. 2b).

Ainsi, l'autorité de recours n'examine pas les prétentions et les griefs qui n'ont pas fait l'objet du prononcé de l'instance inférieure, sous peine de détourner sa mission de contrôle, de violer la compétence fonctionnelle de cette autorité-ci, d'enfreindre le principe de l'épuisement des voies de droit préalables et, en définitive, de priver les parties d'un degré de juridiction (ATA/1390/2021 du 21 décembre 2021 consid. 2a et les références citées).

Tant que le délai de recours (ou d'opposition) ouvert contre une décision n'est pas encore échu, la décision n'est pas entrée en force. Sa modification peut donc en principe intervenir, d'office ou sur requête, pour des motifs d'erreur de fait, de droit ou d'opportunité dans la décision initiale, sans conditions particulières. La modification pourra être le fait de l'autorité qui a pris la décision, de l'autorité hiérarchique supérieure, voire de l'autorité de surveillance (Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2ème éd., p. 328 et les références citées).

b. En l'espèce, l'autorité intimée a, par décision du 8 juillet 2020, réclamé aux recourants un montant rétroactif de CHF 32'176.35 pour la période du 1er juin 2015 au 31 juillet 2020. À la suite de la réclamation formée par les recourants contre cette décision le 22 juillet 2020, et alors que la décision du 8 juillet 2020 n'était pas entrée en force, l'autorité intimée a libéré les recourants, par décision du 20 août 2020, du paiement de la surtaxe à partir du 1er juillet 2020. La décision du 20 août 2020 remplace ainsi la décision du 8 juillet 2020, en ce

sens que le rétroactif de surtaxe fixé par l'autorité intimée dans sa décision du 8 juillet 2020 est ramené à CHF 29'606.85, déduction faite de la surtaxe pour la période du 1er au 31 juillet 2020 (CHF 2'569.50). Le litige ne porte donc plus que sur le bien-fondé de la surtaxe rétroactive pour la période du 1er juin 2015 au 30 juin 2020.

La conclusion des recourants portant sur la surtaxe du mois de juillet 2020 est dès lors irrecevable.

- 9/15 - A/2174/2021 3) 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 cautions simples, d'emprunts hypothécaires, d'octrois de prêts avec ou sans intérêts, 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).

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 logement considérés (art. 15 al. 1 LGL). Sont notamment admis au bénéfice de la LGL les immeubles de catégorie 2, soit les immeubles d'HLM (art. 16 al. 1 let. b LGL). 4) a. L'accès à un logement dans la catégorie HLM est déterminé en fonction des conditions relatives aux locataires selon les art. 30 ss LGL (art. 16 al. 1 let. b 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).

- 10/15 - A/2174/2021

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).

d. Selon l'art. 9 du règlement d'exécution de la LGL du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), 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

- 11/15 - A/2174/2021 chaque changement de situation, ce que rappelle d'ailleurs chaque avis de situation (ATA/770/2020 précité consid. 5d).

e. 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).

f. 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).

g. Des remises totales ou partielles de surtaxes ou de demande de restitution de prestations indûment touchées peuvent être accordées par le service compétent aux locataires qui se trouvent, par suite de circonstances indépendantes de leur volonté, dans une situation telle que le paiement intégral de la somme requise aurait pour eux des conséquences particulièrement dures (art. 34B al. 1 RGL). La décision de remise peut faire l'objet d'une réclamation écrite auprès du service compétent avec indication des motifs et, s'il y a lieu, dépôt des pièces justificatives (art. 34B al. 2 RGL). 5)

Le Conseil d'État peut autoriser le propriétaire d'un immeuble de la catégorie 1 ou 2 à renoncer, pour un certain nombre de logements, aux prestations de l'État. Les locataires de ces logements ne sont également pas soumis aux limites de revenus fixées à l'article 30 ; en revanche, les loyers de ces logements restent placés sous le contrôle de l'autorité compétente (art. 31A al. 2 LGL).

Selon la pratique administrative de l'OCLPF - PA/L/029.02, pour autant que le taux d'occupation soit observé, une telle faculté est admise en cas de dépassement des normes de revenus par un locataire ayant le statut de concierge du bâtiment. Le cas échéant, le bailleur peut demander à renoncer aux prestations et ce pour un seul logement de l'immeuble. La demande du bailleur peut intervenir avant l'entrée du concierge dans l'appartement considéré ou en cours de bail. Ce logement est alors sorti des prestations pendant toute la durée du bail du concierge (ch. 2). Pour les concierges en place dans des logements avec prestations, en cas de dépassement du barème de sortie, le taux d'effort est maintenu à son ancien niveau. Cette décision est notifiée aux locataires concernés sous la forme d'une remise en cas de réclamation (ch. 3).

- 12/15 - A/2174/2021 6)

Traditionnellement, le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 146 I 157 consid. 5.4 ; 143 I 403 consid. 5.6.3 ; 141 I 20 consid. 6.2.1). 7)

Devant la chambre de céans, les recourants invoquent principalement une violation du principe de la proportionnalité. Ils reprochent à l'autorité intimée de n'avoir pas pris en compte le fait que le propriétaire aurait pu demander la sortie de leur logement du contrôle de l'État bien avant.

Cette argumentation ne saurait être suivie. En prélevant les surtaxes litigieuses, l'autorité intimée a respecté le texte clair des art. 30, 31 et 31C LGL et 11 al. 3 RGL, lesquels ne prévoient ni d'exonération de surtaxe ni plafonnement de surtaxe pour les concierges préposés à l'entretien des immeubles subventionnés. Le fait que, conformément à la pratique administrative de l'autorité intimée, le bailleur aurait pu solliciter plus tôt la renonciation aux prestations pour leur logement n'y change rien. On précisera d'ailleurs que l'intimé avait, par décision du 16 février 2010, attiré l'attention des recourants sur la faculté pour le bailleur de solliciter la renonciation aux prestations étatiques afférents au logement occupé par un concierge. Or, ce n'est qu'en 2020 que les locataires ont interpellé leur bailleur afin qu'il forme une demande en ce sens auprès de l'autorité intimée, qui, par

décision du 18 août 2020, l'a admise en libérant les recourants du paiement de la surtaxe à partir du 1er juillet 2020. Cette décision n'est pas critiquable dans la mesure où ni la directive PA/L/029.02 sur laquelle s'est fondée l'autorité intimée, ni la décision du 18 août 2020 ne prévoient d'application rétroactive en matière de sortie de suppression du contrôle des normes de revenus. Il s'ensuit que la décision litigieuse respecte le droit, qui ne confère aucune marge de manœuvre à l'intimé. Le grief tiré d'une violation du principe de la proportionnalité dans l'application du droit cantonal doit partant être rejeté.

Toujours sous le couvert d'une violation du principe de la proportionnalité, les recourants font valoir que leur situation financière difficile ne leur permet pas de s'acquitter du montant dû. Ce grief sera toutefois traité dans le cadre de la procédure de remise, étant précisé que les intéressés ont indiqué avoir formé réclamation contre la décision de remise du 25 mai 2021. Il est partant irrecevable dans le présent recours.

Il convient de relever, pour le reste, que la décision litigieuse est conforme à la loi et à la pratique administrative, concrétisée dans la directive PA/L029.02.

- 13/15 - A/2174/2021

Il n'est en effet pas contesté que le contrat de bail signé par les recourants mentionne expressément qu'en cas de dépassement des normes de revenu des personnes occupant le logement, le locataire doit verser une surtaxe et qu'en cas, notamment, de dépassement du barème de sortie ou de défaut d'une autre condition légale ou réglementaire, le bail peut être résilié avec effet immédiat. Les recourants ne contestent pas non plus avoir reçu les décisions de surtaxe des 16 mars 2015, 16 mars 2016, 15 mars 2017, 16 mars 2018, 14 mars 2019 et 12 mars 2020, lesquelles contenaient toutes le rappel, figurant en caractères gras, de signaler en tout temps toute modification de situation intervenant dans la composition du groupe de personnes occupant le logement et dans les revenus. Ainsi, quoi qu'ils en disent, les recourants avaient été dûment informés de leur obligation d'informer l'autorité intimée de la situation financière de toutes les personnes occupant leur appartement. Ils ne pouvaient ainsi légitimement penser que les revenus perçus par leurs enfants n'avaient pas à être signalés, ce d'autant plus que, durant les périodes considérées, les enfants étaient déjà des jeunes adultes intégrés dans le marché du travail. Partant, il appartenait aux recourants de communiquer spontanément toute modification de la situation financière de leurs enfants, puisqu'elle était de nature à influencer sur les barèmes d'entrée et de sortie et, donc, sur la surtaxe. Il s'ensuit que c'est à juste titre que les recourants, qui n'ont pas signalé la modification importante de leurs revenus, ont été astreints au paiement d'une surtaxe rétroactive.

Devant la chambre de céans, les recourants ne critiquent plus les calculs opérés par l'autorité intimée, et aucun élément pertinent ne permet de les remettre en cause. Ils sont du reste conforme à la pratique de l'autorité intimée, selon laquelle le taux d'effort est maintenu à son ancien niveau, soit en l'occurrence 23 % au lieu de 29 % (cf. art. 30 al. 3 let. e LGL) pour la période du 1er février 2018 au 31 juillet 2020, en cas de dépassement du barème de sortie pour les concierges en place dans des logements avec prestations (PA/L/029.02 ch. 3).

Il apparaît, en revanche, que la décision de surtaxe rétroactive, rendue le 8 juillet 2020, ne pouvait rétroagir que cinq ans (art. 34C RGL), de sorte que la prétention allant pour la période allant du 1er au 30 juin 2015 de CHF 666.85 devra être soustraite du montant total réclamé de CHF 29'606.85, ce qui ramène le montant dû par les recourants à CHF 28'940.-.

Le recours sera donc très partiellement admis et la somme réduite au montant précité. 8)

Aucun émolument ne sera perçu compte tenu de la nature litige (art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 [RFPA - E 5 10.03]). Il n'y a pas lieu à l'allocation d'une indemnité de procédure, vu l'issue de celui-ci (art. 87 al. 2 LPA).

- 14/15 - A/2174/2021 \* \* \* \* \*

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