

# **GE\_GERICHTE A/1992/2003 vom 8. Juni 2004**

GE Cour de justice, 2004-06-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1992\\_2003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1992_2003)

FR: GE\_GERICHTE A/1992/2003 du 8 juin 2004

IT: GE\_GERICHTE A/1992/2003 del 8 giugno 2004

## **Regeste**

LOGEMENT; LOYER; REVENU; HLM; TPE | Rappel de la notion et du rôle de la surtaxe HLM. L'une de ses caractéristiques est d'être une pénalité visant à inciter les locataires dont le revenu dépasse les normes réglementaires à quitter leur logement. Situation de sous-occupation confirmée in casu. | LGL.31 al.2; LGL.31C

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Depuis le 1er mai 1983, Madame \_\_\_ C.\_\_\_\_\_ occupe un logement subventionné (HLM) de quatre pièces au 7e étage de l'immeuble sis au \_\_\_\_\_ à Genève. Le loyer annuel s'élevait alors à CHF 9'492.- charges et garage non compris. Il était occupé par Mme C.\_\_\_\_\_ et son fils O.\_\_\_\_. L'immeuble est sorti du contrôle de l'Etat à fin décembre 2003.

### **E. 2**

Dès 1999, Mme C.\_\_\_\_\_ s'est trouvée en situation de sous-occupation à la suite du départ de l'appartement de son fils O.\_\_\_\_. Aussi, dans un premier temps, l'office cantonal du logement (ci-après : OCL) a requis la résiliation du bail de l'appartement, par décision du 31 octobre 2001. Cependant, l'OCL est revenu sur sa décision pour tenir compte de la situation personnelle de l'intéressée qui s'occupait de sa mère malade.

### **E. 3**

Par décision du 21 mars 2002, l'OCL a notifié à Mme C.\_\_\_\_\_ un avis de surtaxe pour la période du 1er avril 2002 au 31 mars 2003. Le taux d'effort était de 26 % et le loyer sans les charges s'élevait alors à CHF 14'232.-. La surtaxe mensuelle se montait à CHF 331,75.

### **E. 4**

Pour la période du 1er avril 2003 au 31 mars 2004, l'OCL a fixé une surtaxe qui a varié plusieurs fois, notamment en raison de l'augmentation du loyer annuel. Elle a d'abord été fixée à CHF 531,90 par mois, puis à CHF 490,90. Finalement, après avoir sollicité et obtenu de Mme C.\_\_\_\_\_ divers documents justifiant de son salaire et de ses revenus, l'OCL lui a notifié le 6 août 2003 une décision de notification de surtaxe. Celle-ci s'élevait du 1er au 30 avril 2003 à CHF 650,60 et du 1er mai 2003 au 31 mars 2004, d'un montant de CHF 609,60. Elle était invitée en outre à acquitter un montant de CHF 2'745,25, représentant la différence entre la surtaxe rectifiée et ses versements, et cela avant le 5 septembre 2003.

### **E. 5**

Mme C.\_\_\_\_\_ a protesté par lettre du 13 août 2003. L'OCL avait mis plus de cinq mois pour rendre une décision, sans jamais répondre aux nombreux courriers qu'elle lui avait adressés afin d'être informée du calcul de la surtaxe. Le lendemain 14 août, elle a élevé

réclamation auprès de l'OCL, sans fournir de motivation.

#### **E. 6**

Par décision du 3 octobre 2003, l'OCL a rejeté la réclamation. Sa décision du 6 août 2003 était maintenue.

#### **E. 7**

Mme C. \_\_\_\_\_ a recouru auprès du Tribunal administratif par acte du 15 octobre 2003. Elle ne contestait pas le principe de la surtaxe, mais le montant exorbitant qui lui était réclamé et qui représentait pour elle une charge démesurée. L'énorme augmentation portait son loyer mensuel à CHF 1'946,60, soit à environ 30 % de son salaire mensuel.

#### **E. 8**

Après avoir reçu les explications chiffrées de l'OCL, Mme C. \_\_\_\_\_ a répliqué. Elle a maintenu les termes de son recours, sans toutefois le motiver autrement qu'en insistant sur l'importance de la surtaxe aussi bien en chiffres absolus - puisque pour l'année 2003, selon l'OCL, le montant de la surtaxe était supérieur à CHF 6'500.-, que par rapport à son revenu brut, la surtaxe représentant quelque 30 % de son salaire mensuel net. Par ailleurs, la recourante a fait allusion à une disposition de la loi selon laquelle la surtaxe, ajoutée au loyer, ne pouvait en aucun cas entraîner un taux d'effort supérieur à ceux fixés par la loi, soit pour elle à 26 %. 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. Le tribunal de céans relève tout d'abord que la recourante ne conteste pas le principe même d'une surtaxe. Elle ne proteste pas davantage au sujet des éléments de revenu retenus par l'OCL. Son recours n'est motivé que par l'ampleur de la surtaxe qui lui a été notifiée à partir du 1er avril 2003, les surtaxes antérieures n'étant pas litigieuses. Enfin, la recourante semble soutenir que le montant de la surtaxe ajouté à son loyer dépasserait les normes admises. 3. La surtaxe a été définie comme la restitution partielle d'un avantage concédé par l'Etat de la part des bénéficiaires qui n'y ont plus entièrement droit ou, à la limite, comme une pénalité envers ceux qui habitent un HLM, alors qu'ils ne devraient pas en bénéficier (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1974, p. 2115). Elle se distingue de l'impôt dans la mesure où celui-ci se définit, au sens strict du terme, comme une contribution unilatérale qui n'est pas liée spécialement à une contrepartie et qui représente une contribution aux tâches générales incombant à l'Etat dans l'intérêt de la collectivité (ATF 95 I 506 ; RDAF 1979 pp. 204-205). Confirmant la jurisprudence du Tribunal de céans, le Tribunal fédéral a jugé que la surtaxe HLM est une contribution causale, indépendante des coûts dans la mesure où elle n'est pas fixée en fonction d'une dépense particulière et que son montant dépend de l'estimation de l'avantage économique du bénéficiaire (ATA L. et consorts du 14 mai 1990 confirmé par ATF du 30 avril 1993). La surtaxe HLM a donc pour but de compenser un avantage dont bénéficie le locataire et de pénaliser celui dont le revenu dépasse certaines limites, voire de l'inciter à quitter son logement (Mémorial des séances du Grand Conseil, 1979, p. 4094). Bien que le produit des surtaxes HLM soit affecté au fonds spécial du logement, leur prélèvement n'a pas un but principalement fiscal; le montant des dépenses de l'Etat en matière d'aide à la construction de logements sociaux ne joue aucun rôle dans la définition, le mode de calcul et le montant des surtaxes perçues. Ainsi, l'une des caractéristiques de la surtaxe HLM est d'être une pénalité visant à inciter les locataires dont le revenu dépasse les normes

réglementaires à quitter leur logement. Elle se rapproche néanmoins d'un impôt dissuasif qui a pour but d'influencer le comportement d'un groupe de contribuables dans le sens souhaité par l'Etat (RDAF 1979 p. pp. 204-205; RDAF 1980 p. 191 et ss; ATA du 14 novembre 1990 et ATF du 30 avril 1993 précités). 4. La recourante est en situation de sous-occupation, dès lors que le logement qu'elle occupe seule comporte un nombre de pièces dépassant de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement (art. 31C de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05). A ce titre, le taux d'effort est de 26 % (art. 30 al. 3 let. d). Selon l'article 31 al. 2 LGL, la surtaxe, ajoutée au loyer, ne peut en aucun cas entraîner des taux d'effort supérieurs à ceux visés ci-dessus. 5. a. Pour la période du 1er au 30 avril 2003, le revenu déterminant était de CHF 84'766.- multiplié par le taux d'effort de 26 %, le loyer théorique s'élevait à CHF 22'039.- (84'766.- x 26 %). Le loyer effectif étant de CHF 14'232.-, la surtaxe annuelle correspondait à la différence entre le loyer théorique et le loyer effectif, soit à CHF 7'807.- (22'039.- - 14'232.-). La surtaxe mensuelle pour cette période ascendait ainsi à CHF 650,60. Il résulte des chiffres ci-dessus que la surtaxe ajoutée au loyer n'entraîne pas un taux d'effort supérieur à 26 %. b. Pour la période du 1er mai 2003 au 31 mars 2004 - en réalité au 31 décembre 2003, puisque dès cette date, la recourante n'est plus soumise au paiement d'une surtaxe -, les chiffres sont les mêmes à l'exception du loyer qui a passé à CHF 14'724.-. Il en découle que la différence entre le loyer théorique et le loyer effectif s'élève à CHF 7'315.- (22'039.- - 14'724.-). La surtaxe mensuelle se monte à CHF 609,60. Là encore, la surtaxe ajoutée au loyer n'entraîne pas un taux d'effort supérieur à 26 %. 6. Les calculs de l'OCL étant corrects, le recours est mal fondé et doit être rejeté. Vu la nature du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la recourante, bien qu'elle succombe (art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5 10.03).

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