

GE_GERICHTE A/2728/2014 vom 6. Januar 2015

GE Cour de justice, 2015-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2728_2014

FR: GE_GERICHTE A/2728/2014 du 6 janvier 2015

IT: GE_GERICHTE A/2728/2014 del 6 gennaio 2015

Regeste

BAIL À LOYER ; BASE DE CALCUL ; LOCATAIRE ; LOGEMENT ; LOGEMENT SOCIAL ; OBLIGATION D'ANNONCER ; REVENU DÉTERMINANT ; RÉTROACTIVITÉ | En matière de surtaxe HLM, le critère choisi pour définir quelles sont les personnes qui occupent un logement est celui de l'inscription dans les registres de l'OCPM. Leur revenu déterminant pour calculer une éventuelle surtaxe due est constitué par celui du titulaire du bail, additionné à ceux des autres personnes occupant le logement diminués des déductions forfaitaires légales exhaustivement prévues par l'art. 5 LRDU parmi lesquelles se trouvent les cotisations sociales et les contributions d'entretien à charge. Une décision de l'OCLPF qui se fonde sur l'application automatique du coefficient unique de 0.91 % du revenu brut n'a pas de base légale et doit être annulée. | LGL.16.al1.letb ; LGL.30.al1 ; LGL.31C.al.1.leta ; LGL.31C.al2 ; LRDU.3.al2 ; RGL.8.al1 ; RGL.9.al2 ; RGL.9.al3 ; RGL.11.al1 ; RGL.11al3

Erwägungen

E. 2

ème section dans la cause Madame A_____ contre OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE EN FAIT 1) Madame A_____, née le _____ 1970, est mère de deux enfants adultes, Monsieur B_____, né le _____ 1986, et Madame C_____, née le _____ 1991. 2) Le 13 janvier 2011, l'office du logement, devenu l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF ou l'office) a accepté la candidature de Mme A_____ en vue de la location d'un logement de quatre pièces, soumis au régime d'habitation à loyer modéré (ci-après : HLM), sis au premier étage de l'immeuble situé à la rue D_____, au Grand-Saconnex, pour un loyer annuel de CHF 15'276.-, à partir du 15 janvier 2011. 3) Le 15 janvier 2011, Mme A_____, a emménagé dans le logement précité pour un loyer annuel réduit à CHF 14'988.-, charges non comprises. 4) Le 29 août 2011, la fille de Mme A_____ a, selon les données de l'office cantonal de la population et des migrations (ci-après : OCPM), rejoint sa mère dans le logement susmentionné. 5) Par avis du 1 er juin 2012, l'office a notifié à Mme A_____ une surtaxe annuelle de CHF 8'576.- pour la période allant du 1 er avril 2012 au 31 mars 2013, soit CHF 714.65 par mois payables à partir du 1 er juin 2012. Mme A_____ avait un revenu brut annuel de CHF 84'500.-, sa fille un salaire de CHF 50'820.- par an. Le revenu du groupe de personnes occupant le logement de CHF 117'820.-, après les déductions forfaitaires de CHF 17'500.-, dépassait le barème d'entrée fixé à CHF 74'940.-. 6) Le 15 septembre 2013, la fille de l'intéressée, a, selon les données de l'OCPM, quitté le logement en cause, sans indiquer, jusqu'au 4 avril 2014 à quelle adresse elle résidait. 7) Le 11 février 2014, Mme A_____ a envoyé à l'OCPM le formulaire d'une prise de sous-location de son fils, chez elle. Séparé de sa compagne, il était à la recherche de son

propre logement. 8) Le 4 avril 2014, l'OCLPF a requis de Mme A_____ les justificatifs des revenus réalisés en 2013 et 2014 par les personnes occupant son logement. 9) Le 2 mai 2014, Mme A_____ a fait parvenir à l'OCLPF les documents requis, relatifs aux revenus réalisés par son fils. 10) Par décision du 18 juin 2014, l'OCLPF a réclamé à Mme A_____ une surtaxe rétroactive de CHF 4'038.10 pour la période du 1^{er} mars au 30 juin 2014 et l'a astreinte à une surtaxe mensuelle de CHF 1'249.65 payable dès le 1^{er} juillet 2014. Il avait procédé à une réévaluation de la situation de l'intéressée et avait modifié le montant de la surtaxe avec effet au 1^{er} mars 2014 suite à l'arrivée de son fils dans le logement. Pour la période du 1^{er} mars 2014 au 30 avril 2014, le revenu annuel brut du groupe occupant le logement était de CHF 169'000.-, soit CHF 85'800.- pour elle et CHF 83'200.- pour son fils. Le revenu déterminant au sens du droit aux prestations sociales cantonales (ci-après : le revenu RDU) était de CHF 153'790.-, soit CHF 169'000.- x 0.91. Après les déductions des charges forfaitaires, le revenu déterminant à teneur des dispositions sur le logement et la protection des locataires (ci-après : le revenu LGL) était de CHF 131'290.-, soit CHF 153'790.- sous déduction de CHF 22'500.-. Le taux d'effort était fixé à 20 % pour un logement de quatre pièces, au loyer annuel de CHF 14'988.-, charges non comprises, occupé par trois personnes. La surtaxe mensuelle due était de CHF 939.15. Dès le 1^{er} mai 2014, date retenue par l'OCLPF comme celle du départ de la fille de l'intéressée du logement en question, le revenu annuel brut du groupe occupant l'appartement était de CHF 169'000.-, soit CHF 85'800.- pour elle et CHF 83'200.- pour son fils. Le revenu RDU était de CHF 153'790.-, soit CHF 169'000.- x 0.91. Après les déductions forfaitaires, le revenu LGL était de CHF 136'290.-, soit CHF 153'790.- sous déduction de CHF 17'500.-, en raison du départ de la fille de l'intéressée. Le taux d'effort était fixé à 22 % pour un logement de quatre pièces, au loyer annuel de CHF 14'988.-, charges non comprises, occupé par deux personnes. La surtaxe mensuelle due était de CHF 1'249.65. Suite à une forte progression de leurs revenus, les occupants du logement étaient soumis à une surtaxe massive. Ainsi, conformément aux dispositions légales en vigueur, le taux d'effort relatif au taux d'occupation de leur logement devait être appliqué durant douze mois en lieu et place de celui lié au dépassement du barème de sortie. Dès le 1^{er} mars 2015, le montant de la surtaxe serait calculé sur la base d'un taux d'effort de 28 %. 11) Le 18 juin 2014, l'OCLPF a adressé à Mme A_____ la facture de CHF 4'038.10 représentant la différence entre la surtaxe rectifiée pour la période du 1^{er} mars au 30 juin 2014, soit (2 x CHF 939.15) + (2 x 1'249.65), et le paiement de mai 2014 de CHF 339.50. Tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement devait lui être signalé afin de procéder à un examen de la nouvelle situation dans les trente jours et de fixer un nouveau montant de la surtaxe. Celle-ci prenait effet le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation. 12) Le 20 juin 2014, l'OCLPF a adressé à Mme A_____ la facture de CHF 1'249.65 représentant la surtaxe de juillet 2014. 13) Le 24 juin 2014, la Galerie E_____ a résilié le contrat de travail de Mme A_____ avec effet au 31 décembre 2014. 14) Par acte du 9 juillet 2014, Mme A_____ a formé une réclamation contre la décision du 18 juin 2014 concluant à ce que l'OCLPF revoie son dossier. Son fils n'habitait plus chez elle depuis une année. Il avait perdu son travail et se trouvait au chômage. Elle-même avait reçu une lettre de licenciement avec effet au 31 décembre 2014. Une augmentation de 50 % de son loyer était excessive. Il y avait une erreur dans le calcul du barème, les revenus des personnes occupant le logement n'ayant pas doublé. Les salaires de son fils n'étaient pas mensualisés et variaient d'un mois à l'autre, ne permettant pas ainsi de calculer son revenu annuel. 15) Le 14 juillet 2014, le fils de l'intéressée a quitté le logement

en cause. 16) Le 24 juillet 2014, Mme A_____ s'est acquittée d'un montant de CHF 339.50 correspondant à une partie de la surtaxe afférente aux mois de mars à juin 2014. 17) Par décision sur réclamation du 12 août 2014, l'OCLPF a maintenu le montant de sa facture du 18 juin 2014 et a transmis au service des locations le dossier pour une mise à jour. Le fils de Mme A_____ avait été domicilié chez elle du 11 février au 14 juillet 2014. Il convenait dès lors de cumuler ses revenus à ceux de celle-ci du 1^{er} mars 2014 au 31 juillet 2014. Le revenu de Mme A_____ s'élevait à CHF 85'800.-, la résiliation de son contrat de travail avec effet au 31 décembre 2014 n'exerçant aucune influence sur celui-ci. Par ailleurs, une surtaxe n'était pas à confondre avec un loyer. 18) Par décision du 2 septembre 2014, l'OCLPF a notifié à Mme A_____ une surtaxe mensuelle de CHF 339.50 à compter du 1^{er} août 2014. Il avait procédé à une mise à jour à partir du 1^{er} août 2014, soit le premier jour du mois qui avait suivi le départ de son fils du logement. 19) Le 10 septembre 2014, Mme A_____ s'est acquittée d'un montant de CHF 3'708.60 correspondant au solde de la surtaxe rétroactive des mois de mars à juin 2014. 20) Par acte expédié le 10 septembre 2014, Mme A_____ a recouru contre la décision sur réclamation du 12 août 2014 de l'office auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) concluant à ce que son dossier soit revu. Son fils avait quitté le domicile familial suite à un conflit conjugal. Elle l'avait accueilli en urgence, car il était à la rue. Celui-ci avait en outre perdu son travail et se trouvait au chômage. Elle-même avait reçu une lettre de licenciement avec effet au 31 décembre 2014. Son logement étant en sur-occupation, car après l'arrivée de son fils, sa fille avait dû déménager chez sa grand-mère pour lui laisser de la place. Une augmentation de 50 % de son loyer était excessive. Il y avait une erreur dans le calcul du barème, les revenus des personnes occupant le logement n'ayant pas doublé. Les salaires de son fils et de sa fille n'étaient pas mensualisés et variaient d'un mois à l'autre, ne permettant pas ainsi de calculer leur revenu annuel. 21) Dans sa détermination du 15 octobre 2014, l'OCLP a conclu à ce que Mme A_____ soit astreinte au paiement d'une surtaxe mensuelle de CHF 1'099.45 pour la période du 1^{er} mars au 31 juillet 2014 et à ce que le dossier lui soit renvoyé pour la prise d'une nouvelle décision selon les motifs développés dans ses observations. De l'avis de l'OCLPF, le logement considéré avait été occupé durant les mois de mars à juillet 2014 par Mme A_____ et son fils. Leurs revenus respectifs devaient être cumulés durant cette période. Le revenu brut annualisé des occupants du logement à retenir du 1^{er} mars 2014 au 31 juillet 2014 était de CHF 145'597.-. Pour Mme A_____, son revenu était de CHF 85'800.- auquel il fallait déduire des cotisations sociales de CHF 7'722.-. Pour son fils, il fallait retenir un salaire brut annuel de CHF 83'200.-, un salaire complémentaire de CHF 1'386.- et des frais forfaitaires de CHF 160.-, et déduire des cotisations sociales de CHF 7'627.- et une contribution d'entretien de CHF 9'600.- par an à sa charge. Le revenu du fils de l'intéressée ne pouvait pas être qualifié de fortement variable d'un mois à l'autre. L'OCLPF avait cependant commis une erreur dans sa décision du 18 juin 2014 en retenant un taux d'effort de 20 % pour les mois de mars et avril 2014, le logement considéré étant occupé par deux personnes et non trois. Dès lors le montant de la surtaxe rétroactive annuelle durant la période litigieuse s'avérait être de CHF 5'497.25, soit une surtaxe mensuelle de CHF 1'099.45. Le revenu total brut était de CHF 145'597.-, les déductions forfaitaires pour deux personnes étant de CHF 17'500, le revenu déterminant de CHF 128'097.- et le taux d'effort applicable de 22 %. 22) Le 20 octobre 2014, le juge délégué a transmis à Mme A_____ la détermination de l'OCLPF et a accordé aux parties un délai au 19 novembre 2014 pour formuler toute requête complémentaire. 23) Le 27 octobre 2014,

l'OCLPF a indiqué n'avoir aucune observation complémentaire à formuler. Mme A_____ n'a pas réagi dans le délai. 24) Ensuite de quoi, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable de ce point de vue (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 14 al. 2 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 - RGL - I 4 05.01). 2) a. Aux termes de l'art. 60 al. 1 let. b LPA, ont qualité pour recourir toutes les personnes qui sont touchées directement par une décision et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. b. En l'espèce, la recourante s'est certes acquittée du montant de la surtaxe rétroactive de CHF 4'038.10 couvrant la période de mars à juin 2014, cependant, dans la mesure où elle n'est pas d'accord avec la somme qui lui a été réclamée, elle conserve un intérêt actuel au présent recours. Le recours est donc recevable de ce point de vue. 3) Selon l'art. 65 al. 1 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant. En l'espèce, la recourante demande à la chambre administrative de « revoir son dossier ». Son désaccord avec la décision sur réclamation de l'OCLPF ressort de son acte de recours qui dénonce une augmentation excessive de son « loyer » et une erreur dans le calcul du barème d'entrée. Elle souhaite dès lors que la décision attaquée ne déploie aucun effet. Le recours remplit par conséquent les conditions de forme de l'art. 65 al. 1 LPA et doit être déclaré également recevable de ce point de vue, conformément à la jurisprudence constante de la chambre de céans (ATA/974/2014 du 9 décembre 2014 et les références citées). 4) a. Les logements appartenant à une catégorie subventionnée par l'État, tel un logement HLM (art. 16 al. 1 let. b de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05), sont destinés aux personnes dont les revenus n'excèdent pas les montants fixés dans les barèmes d'entrée, respectivement de sortie, définis par la LGL (art. 30 al. 1 LGL). Par revenu, il faut entendre le revenu déterminant résultant de la loi sur le revenu déterminant unifié 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). b. Le barème d'entrée s'obtient en divisant le loyer effectif du logement par le taux d'effort du locataire (art. 30 al. 2 LGL). Le taux d'effort est le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au loyer (art. 31C al. 1 let. d LGL). Il varie en fonction du nombre d'occupants du logement et se situe entre 20 % et 28 % (art. 30 al. 3 LGL). Il est de 22 % lorsque deux personnes occupent un logement de quatre pièces (art. 8 al. 1 RGL). c. Dès que le revenu du locataire dépasse le barème d'entrée, ce dernier est astreint au paiement d'une surtaxe (art. 31 al. 1 LGL). Celle-ci correspond à la différence entre le loyer théorique et le loyer effectif du logement ; la surtaxe, ajoutée au loyer, ne peut en aucun cas entraîner des taux d'effort supérieurs à ceux visés par l'art. 30 LGL (art. 31 al. 2 LGL). L'art. 31C al. 1 let. a LGL est complété par l'art. 9 al. 1 RGL qui dispose que le revenu déterminant unifié actuel doit être pris en considération pour la période du calcul du revenu déterminant. d. La période d'application de la surtaxe s'étend du 1^{er} avril de chaque année au 31 mars de l'année suivante (art. 11 al. 1 RGL). En cas de modification de revenu, le service compétent examine la nouvelle situation du locataire dans un délai de trente jours et fixe le nouveau montant de la surtaxe (art. 11 al. 3 RGL). e. La surtaxe a été définie comme la restitution partielle d'un avantage concédé par l'État de la part des bénéficiaires qui n'y ont plus entièrement droit ou, à la

limite, comme une pénalité envers ceux qui habitent un logement subventionné alors qu'ils ne devraient pas en bénéficier (MGC 1974/III 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'État dans l'intérêt de la collectivité (ATF 95 I 506 in RDAF 1979 p. 204-205 ; ATA/607/2014 du 29 juillet 2014 ; ATA/299/2014 du 29 avril 2014 ; ATA/211/2014 précité ; ATA/395/2013 du 25 juin 2013). La surtaxe 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/607/2014 précité ; ATA/395/2013 précité). f. S'agissant du calcul du montant de la surtaxe, la pratique de l'OCLPF consiste à ne pas prendre en considération une moyenne de revenu sur l'année, mais uniquement la nouvelle situation. La chambre de céans a confirmé à maintes reprises le principe de l'annualisation des revenus réalisés pendant une partie de l'année (ATA/299/2014 précité et les références citées). Ce mode de calcul respecte la volonté du législateur 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 (MCG 1992 23/III 2737; ATA/299/2014 précité et les références citées).

5) a. 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 (ATA/299/2014 précité ; art. 9 al. 2 RGL). A défaut, le service compétent peut tenir compte des revenus pris en considération pour l'impôt des années précédentes (art. 9 al. 3 RGL). b. En matière de surtaxe HLM comme en matière d'allocations, le critère choisi pour définir quelles sont les personnes qui occupent un logement est celui de l'inscription 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/211/2014 précité ; ATA/16/2013 du 8 janvier 2013).

6) a. Aux termes de l'art. 3 al. 2 LRDU, les éléments composant le revenu déterminant, lorsqu'ils y figurent, se définissent conformément à la législation fiscale genevoise, en particulier la loi sur l'imposition des personnes physiques du 27 septembre 2009 (LIPP - D 3 08). Une liste exemplative des éléments faisant partie du revenu figure à l'art. 4 LRDU, notamment les avances sur pensions alimentaires (art. 4 let. c LRDU) et les prestations reçues en vertu d'une obligation d'entretien ou d'assistance fondées sur le droit de la famille au sens de l'art. 27 let. f LIPP (art. 4 let. m LRDU). b. Les déductions admises sont énumérées exhaustivement à l'art. 5 LRDU. En font partie la pension alimentaire et les contributions d'entretien pour les enfants versées au conjoint divorcé, séparé judiciairement ou de fait au sens des art. 8 al. 2 et 33 LIPP. c. Faisant usage de la clause de délégation figurant à l'art. 15 LRDU, le Conseil d'État a édicté l'art. 4B al. 2 de l'ancien règlement d'exécution de la loi sur le revenu déterminant le droit aux prestations sociales cantonales du 6 décembre 2006 (aRRD remplacé dès le 6 septembre 2014 par le règlement d'exécution de la loi sur le revenu déterminant unifié du 27 août 2014 - RRDU - J 4 06.01), qui prévoyait que le revenu déterminant des personnes soumises à l'impôt au barème ordinaire ainsi que celui des personnes imposées à la source est établi sur la base du revenu calculé en application de l'alinéa 1, multiplié par le coefficient 0.91.

7) Dans une jurisprudence récente et confirmée, la chambre de céans a jugé que le Grand Conseil avait édicté à l'art. 5 LRDU des règles précises indiquant que l'ensemble des revenus de la personne concernée devaient être pris en compte et énumérant exhaustivement les déductions à faire pour fixer le revenu déterminant. L'art. 4B al. 2 aRRD, en prévoyant pour les prestations aux locataires

l'application d'un coefficient unique de 0.91 sur le revenu brut, coefficient qui engloberait l'ensemble des déductions à prendre en compte selon l'art. 5 LRDU, était manifestement contraire à la lettre et à l'esprit de cette loi. Il entraînait des inégalités de traitement. La chambre de céans avait tranché qu'une décision fondée sur l'art. 4B al. 2 aRRD était basée sur un texte réglementaire dépassant manifestement le cadre de la délégation législative, et donc dépourvu de base légale (ATA/607/2014 du 29 juillet 2014 et ATA/540/2014 du 17 juillet 2014). 8) a. En l'espèce, l'OCLPF admet que durant la période litigieuse, du 11 février 2014 au 14 juillet 2014, seuls la recourante et son fils habitaient le logement concerné. Ainsi, la surtaxe rétroactive de la période litigieuse a été fixée à juste titre en tenant compte uniquement des revenus de la recourante et de son fils. b. En revanche, la décision doit être annulée non seulement en raison d'un taux d'effort inexact utilisé par l'OCLPF pour calculer le revenu déterminant des occupants du logement en cause, mais encore à cause de l'usage automatique du coefficient de 0.91 sur leur revenu brut alors que des déductions prévues par la LGL notamment les cotisations sociales de la recourante et de son fils ainsi que les contributions d'entretien à charge de ce dernier devaient être effectuées. c. L'office a admis son erreur de calcul dans sa réponse au recours et a conclu à ce que le dossier lui soit renvoyé pour rendre une nouvelle décision conforme à la loi. 9) Enfin, il est sans pertinence pour le présent litige que le contrat de travail de la recourante ait été résilié, dans la mesure où la prise d'effet de ce licenciement est prévue au 31 décembre 2014, postérieurement à la période litigieuse. Par ailleurs, le fait que les revenus mensuels du fils de la recourante soient variables n'est pas non plus pertinent pour l'issue du litige, la pratique de l'OCLPF d'annualiser les revenus des occupants d'un logement ayant été reconnue conforme à la LGL par la chambre de céans. 10) Ce qui précède conduit à l'admission du recours en tant qu'il concerne le calcul du revenu déterminant à l'aide du coefficient de 0.91 et de l'utilisation du taux d'effort de 20 % au lieu de celui de 22 %. La décision litigieuse sera annulée. La cause sera en conséquence renvoyée à l'OCLPF afin qu'il procède à un nouveau calcul et rende une nouvelle décision conforme à la loi. 11) La procédure étant gratuite en matière de surtaxe HLM, aucun émolument ne sera perçu (art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Aucune indemnité ne sera allouée à la recourante qui n'y a pas conclu et qui n'agit pas par l'intermédiaire d'un avocat (art. 87 LPA). * * * * *

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