

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1002/2008-VG

ATA/245/2008

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 20 mai 2008**

dans la cause

**Madame et Monsieur N\_\_\_\_\_**

contre

**VILLE DE GENÈVE - GÉRANCE IMMOBILIÈRE MUNICIPALE**

---

## EN FAIT

1. En date du 2 juin 2004, Madame et Monsieur N\_\_\_\_\_ (ci-après : les époux N\_\_\_\_\_ ou les locataires) ont conclu avec la Ville de Genève (ci-après : la Ville) un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de six pièces, au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, rue F\_\_\_\_\_, à Genève, propriété de celle-ci. Les locataires habitent ce logement avec leurs trois enfants, nés respectivement en 1999, 2001 et 2002.

Le dernier loyer fixé était de CHF 1'890.-.

2. Conformément au règlement 2001 fixant les conditions de location des logements de la Ville du 27 septembre 2007 (ci-après : le règlement 2001), les époux N\_\_\_\_\_ ont pu bénéficier dès le mois de mars 2005 d'une subvention sous forme d'une aide personnalisée, laquelle diminuait d'autant le montant qui leur était réclamé à titre de loyer.

Tant sur la base du contrat de bail du 2 juin 2004 qu'à teneur du règlement 2001, ils avaient cependant l'obligation de tenir spontanément informée la gérance immobilière municipale de la Ville (ci-après : la GIM), en tout temps, de l'évolution de leur situation financière ou familiale.

3. Au cours de l'année 2005, l'aide personnalisée octroyée aux époux N\_\_\_\_\_ a régulièrement augmenté, passant de CHF 355.-, dès le 1<sup>er</sup> mars 2005, à CHF 790.-, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2005, par mois.

Ce dernier montant avait été fixé sur la base des informations transmises à l'époque par les locataires, ces derniers affirmant percevoir un revenu familial brut ascendant à CHF 84'000.-.

4. Le 22 octobre 2006, les époux N\_\_\_\_\_ ont porté à la connaissance de la Ville que leur revenu brut s'élevait désormais à CHF 95'053.-.

5. Aussi, par décision du 25 octobre 2006, leur aide personnalisée a été ramenée à CHF 551.- par mois.

6. Par courrier du 18 janvier 2007, la Ville a adressé aux époux N\_\_\_\_\_ une demande de renseignements afin d'actualiser leur situation financière et familiale.

7. Il ressort de ce document retourné le 20 février 2007 par les locataires, que ces derniers bénéficiaient d'un revenu familial brut s'élevant à CHF 129'406,50. Ils informaient par ailleurs la Ville, dans une lettre d'accompagnement annexée, que les bilans, relatifs à l'activité indépendante de Madame, pour l'année 2006, étaient

en cours de préparation et qu'un exemplaire de ces derniers lui serait expédié d'ici à fin mars 2007.

8. Le 31 juillet 2007, n'ayant toujours rien reçu en ce sens, la Ville a relancé les époux N\_\_\_\_\_, lesquels lui ont fait parvenir, le 8 août 2007, divers justificatifs. A teneur de ces derniers, pour l'année 2006, leurs revenus bruts s'élevaient à plus de CHF 132'000.-. Aucun bilan n'était joint à leur envoi.
9. Par courrier du 26 septembre 2007, la Ville a imparti aux locataires un ultime délai au 8 octobre 2007 afin qu'ils lui envoient les bilans précités, faute de quoi l'aide personnalisée serait suspendue.
10. Les époux N\_\_\_\_\_ ont adressé les bilans manquants à la Ville, le 3 octobre 2007.
11. Par décision recommandée du 3 décembre 2007, la Ville a informé les locataires qu'elle suspendait l'aide personnalisée avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Sur la base des justificatifs remis par les époux N\_\_\_\_\_, le revenu familial déterminant retenu s'élevait à CHF 124'098.- depuis cette dernière date. Ils n'avaient donc plus droit à aucune aide personnalisée, compte tenu du taux d'effort applicable à leur situation et étaient tenus de restituer l'aide indûment perçue, à savoir CHF 16'092.-.
12. Les époux N\_\_\_\_\_ ont déposé réclamation à l'encontre de ladite décision le 18 décembre 2007. Ils avaient toujours fourni, dans la mesure du possible, les informations nécessaires et estimaient la procédure utilisée contraire au règlement 2001 et au droit du bail. Les chiffres avancés par la Ville n'étaient pas remis en cause.
13. Par décision sur réclamation du 27 février 2008, la Ville a confirmé sa décision du 3 décembre 2007.

Soumis à l'obligation d'informer de l'article 9 alinéa 1 du règlement 2001, les époux N\_\_\_\_\_ avaient le devoir d'annoncer régulièrement et de manière spontanée les variations de leurs revenus, ce qu'ils n'avaient pas fait ou alors, qu'après avoir été relancés. Ainsi, bien que leurs revenus avaient notablement augmentés en 2006, ils avaient continué à bénéficier en 2006, puis en 2007, d'une aide personnalisée à laquelle ils n'avaient pourtant plus droit, eu égard à leur situation financière. La suspension de l'aide personnalisée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 était dès lors justifiée et ils étaient tenus de rembourser les montants indûment perçus.

14. Les 20 et 26 mars 2008, les locataires se sont adressés à la Ville afin de solliciter un entretien avec cette dernière, "pour trouver un accord".

Le même jour, ils ont interjeté un recours par-devant le Tribunal administratif, à l'encontre de la décision sur réclamation précitée reprenant pour l'essentiel leurs arguments antérieurs. Ils contestaient la restitution car la GIM n'avait aucun élément à disposition pour établir son barème. De plus, en 2004 et 2005 ils avaient payé le loyer et il n'y avait eu aucune rétrocession alors que leur revenu était beaucoup moins élevé.

15. Le 1<sup>er</sup> avril 2007, la Ville a indiqué aux locataires qu'elle ne voyait pas l'intérêt d'un rendez-vous dès lors qu'ils ne contestaient nullement les chiffres avancés et n'apportaient aucun élément nouveau à leur dossier.
16. Le 30 du même mois, elle a répondu au recours en concluant à son rejet, à la confirmation de sa décision ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure.

L'aide personnalisée perçue par les époux N\_\_\_\_\_ sur la base du règlement 2001 était une subvention. Pour pouvoir en bénéficier, ils devaient remplir un certain nombre de critères, notamment celui du taux d'effort minimum et du revenu familial. A cet effet, ils devaient fournir spontanément à la GIM toute information ou pièce justificative permettant de fixer le revenu familial déterminant. Or, bien que leurs revenus aient notablement augmenté dès janvier 2006, ils n'avaient pas cru bon en informer la Ville aux fins qu'il soit procédé à une adaptation de leur aide. Ils avaient ainsi bénéficié, sans droit, d'une subvention, assimilable à un enrichissement illégitime.

17. Sur quoi la cause a été gardée à juger.

## **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. Conclu en juin 2004, le bail des recourants est soumis au règlement 2001 (art. 17 al. 3, a contrario).
3. a. A teneur de l'article 2 alinéa 2 règlement 2001, l'aide personnalisée est une subvention au paiement du loyer établie sur la base du taux d'effort et du taux d'occupation. Elle est calculée sur la base du revenu familial, qui est selon l'alinéa 4 de cette même disposition, la somme des revenus bruts du titulaire du bail et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui, après déduction des charges prévues à l'article 31 de la loi sur les contributions publiques (charges de famille).

b. Le titulaire du bail doit fournir spontanément à la GIM tous les renseignements et pièces justificatives permettant de fixer le revenu familial déterminant au calcul de l'aide personnalisée. Toute modification du revenu familial entraîne automatiquement une adaptation de l'aide personnalisée (art. 9 al. 1 et 2 règlement 2001).

c. Si le titulaire du bail ne fournit pas les éléments nécessaires demandés au premier alinéa dans les délais impartis, l'aide personnalisée est suspendue (al. 3).

En l'espèce, les recourants ont bénéficié d'une aide personnalisée mensuelle de CHF 790.- en 2006, respectivement de CHF 551.-, en 2007. Cette aide était calculée en fonction des revenus annoncés par ceux-ci, à savoir CHF 84'090.- pour 2006 et CHF 95'053.- pour 2007.

Il ressort toutefois des pièces versées à la procédure qu'en réalité, dès 2006, leurs revenus ont notablement augmenté, ce dont ils n'ont toutefois pas informé la Ville, en violation de leurs obligations légales. Ainsi, à teneur des documents à disposition de la GIM, notamment la déclaration d'impôts 2006, c'est un revenu familial brut de CHF 132'798.- qu'il fallait prendre en compte pour la période considérée. Déduction faite du montant pour personnes à charges (CHF 8'700.-), le revenu déterminant des recourants s'élève à CHF 124'098.- (art. 2 al. 4 règlement 2001).

4. a. A teneur de l'article 2 alinéa 5 règlement 2001, le taux d'effort est le pourcentage du revenu familial devant être consacré au loyer.

b. Selon l'article 8 alinéa 1 règlement 2001, un revenu de CHF 124'098.- correspond à un taux d'effort de 22,8 % (13,9 % [jusqu'à 39'999.-] + 7,9 % [de 40'000 à 118'899] + 1% [de 119'000 à 124'098]), lequel aboutit à un loyer théorique arrondi de CHF 28'294.-.

En l'espèce, il appert que dès 2006, le pourcentage de leur revenu que les recourants auraient dû affecter à leur loyer (22,8% de 124'098.- = 28'294.-) était largement supérieur au loyer contractuel de CHF 22'680.- demandé pour leur appartement. Ils étaient dès lors parfaitement à même d'assumer cette charge et n'auraient pas dû bénéficier de l'aide personnalisée. Ce raisonnement doit être le même pour l'année 2007, eu égard au fait que les recourants n'ont pas exposé avoir subi des modifications dans leurs revenus pour la période considérée. Partant, en supprimant toute aide avec effet au 1er janvier 2006, la GIM a fait une correcte application de son règlement.

5. a. A teneur de l'article 9 alinéa 7 règlement 2001, la Ville est en droit de réclamer aux locataires l'aide personnalisée touchée indûment pendant les cinq dernières années.

b. Les règles de la loi fédérale complétant le code civil suisse du 30 mars 1911 (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220) sont applicables à titre supplétif (art. 11 Règlement 2001).

c. L'article 67 CO prévoit que l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit.

Comme vu ci-dessus, les recourants ont touché l'aide personnalisée de la Ville sans y avoir droit. Les prestations ayant été reçues sans cause valable, ils sont donc tenus à restitution. La GIM a eu connaissance des changements survenus dans la situation financière des locataires le 3 octobre 2007, date à laquelle elle a reçu les bilans attestant de leurs revenus 2006. En notifiant sa demande de restitution le 3 décembre 2007, elle a ainsi agi dans les délais légaux.

6. En dernier lieu, les recourants invoquent le fait qu'en 2004 et 2005 ils ont payé l'intégralité de leur loyer et n'avaient eu aucune rétrocession, alors même que leurs revenus étaient beaucoup moins élevés.

Ce grief est cependant exorbitant du contrôle, par le tribunal de céans, de la légalité de la décision rendue par la GIM le 27 février 2008. S'ils estiment qu'une aide personnalisée aurait dû leur être octroyée, dès 2004, les recourants devront en effet préalablement saisir l'intimée à ce sujet.

7. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté et la décision attaquée confirmée.

Un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, qui succombent. Il ne sera pas allouée d'indemnité à la GIM, qui dispose de son propre service juridique et n'expose pas avoir encouru de frais particuliers (ATA/161/2008 du 8 avril 2008 et les références citées ; art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 26 mars 2008 par Madame et Monsieur N\_\_\_\_\_ contre la décision du 27 février 2008 de la Ville de Genève - gérance immobilière municipale ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté, dans les trente jours qui suivent sa notification, par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Madame et Monsieur N\_\_\_\_\_ ainsi qu'à la Ville de Genève - gérance immobilière municipale.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :