RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1949/2006-VG **ATA/411/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 26 juillet 2006

dans la cause

Madame et Monsieur M_____

contre

VILLE DE GENÈVE

EN FAIT

1. Par contrat du 24 août 2000 et prenant effet le 1er septembre de la même année, Madame et Monsieur M_____ ont pris à bail un appartement, propriété de la Ville de Genève (ci-après : la Ville). Le loyer mensuel sans les charges se chiffrait à CHF 1'470.-, soit à CHF 17'640.- par année. Les charges et téléréseau s'élevaient à CHF 121.- par mois.

2. M. et Mme M_____ ont été mis au bénéfice d'une aide personnalisée servie sous forme de subvention par la Ville à concurrence de CHF 588.- par mois.

   La subvention était compensée chaque mois avec le loyer. Partant, les locataires devaient s'acquitter d'un montant mensuel net de CHF 1'003.-.

3. Suite à des problèmes liés à l'alimentation en eau chaude et au chauffage de leur appartement, les époux M_____ ont consigné leur loyer dès le 30 octobre 2001 auprès des services financiers du Pouvoir judiciaire, puis ils ont saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête en réduction de loyer. En date du 25 août 2004, le Tribunal des baux et loyers a accordé aux locataires une baisse de loyer de 5 % pour la période du 1er septembre 2000 au 31 août 2001.

4. En août 2004, le montant des loyers consignés avait atteint un total de CHF 34'102.- (34 x CHF 1'003.-). Dès septembre 2004, les intéressés ont repris le versement de leur loyer directement en mains de la gérance immobilière municipale (ci-après : la GIM).

5. Le 30 novembre 2004, les services financiers du Pouvoir Judiciaire ont libéré le montant susmentionné de la manière suivante :

   - CHF 33'220.- en faveur de la GIM ;

   - CHF 882.- en faveur des locataires.

6. Au cour de l'année 2005, les parties eurent un échange de correspondance au sujet du compte locataire des époux M_____.

7. Par lettre du 30 mars 2006, la GIM a requis des époux M_____ le remboursement de la somme de CHF 354.-. En effet, se fondant sur le jugement du Tribunal des baux et loyers, la GIM avait recalculé le montant de l'aide personnalisée des intéressés pour la période courant du 1er septembre 2000 au 31 août 2001. En appliquant la baisse de loyer au loyer réel, soit celui prévu par le contrat de bail portant celui-ci à CHF 1'396.- au lieu de 1'470.-, le montant de la subvention passait à CHF 558.- au lieu de CHF 588.-.

8. Le 7 avril 2006, les intéressés ont formé opposition à l'encontre de la décision précitée, estimant qu'ils n'étaient redevables d'aucun montant.

9. Le 25 avril 2006, la Ville a rendu une décision sur réclamation confirmant les termes de sa décision du 30 mars 2006.

10. Les époux M_____ ont interjeté recours le 30 mai 2006 auprès du Tribunal administratif contre la décision sur réclamation du 25 avril 2006. Ils concluent à la restitution de l'effet suspensif de leur recours et à l'annulation de la décision de la GIM.

11. Dans ses observations du 7 juillet 2006, l'intimée conclut à la confirmation de la décision querellée. Elle demande par ailleurs reconventionnellement à ce que les époux M_____ soient condamnés à lui verser la somme de CHF 354.-.

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. Concernant la demande de restitution de l'effet suspensif présentée par les recourants, le présent arrêt la rend sans objet.

3. Quant à la demande reconventionnelle de la Ville, elle est irrecevable (art. 56G LOJ).

4. Selon l'article 17 alinéa 3 du règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève du 27 septembre 2000, le règlement du 4 septembre 1996 (ci-après : règlement 1996) continue de s'appliquer aux baux des logements à caractère social de la Ville entrés en vigueur avant le 1er janvier 2001, pour autant que les locataires n'aient pas déclaré par écrit se mettre au bénéfice du nouveau règlement. Les époux M_____ n'ayant pas procédé à pareille déclaration, le règlement 1996 s'applique à leur bail.

5. L'article 2 alinéa 2 du règlement 1996 prévoit que 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 la 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).

6. L'article 9 alinéa 2 du règlement 1996 prévoit que toute modification du revenu familial entraîne automatiquement une adaptation de l'aide personnalisée.

7. La question qu'il convient de résoudre est notamment celle de savoir si la réduction de loyer dont ont bénéficié les recourants doit être considérée comme faisant partie du revenu brut.

8. Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre. Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles il faut alors rechercher la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique - ATF 121 III 413 consid. 4b ; 121 V 60 consid. 3b). Enfin, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la Constitution (ATF 119 Ia 248 ; 177 Ia 331 et les arrêts cités).

9. a. La loi cantonale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) qui prévoit entre autre des aides aux locataires sous forme d'allocations de logement précise que par revenu, il faut entendre le revenu déterminant, c'est-à-dire l'ensemble des ressources au sens des articles 1 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques (Impôt sur le revenu), du titulaire du bail, additionnées à celles des autres personnes occupant le logement, dont à déduire une somme de 10 000 F pour la 1ère personne, de 7 500 F pour la deuxième personne et de 5 000 F par personne dès la troisième personne occupant le logement (art. 31C al. 1 let. a LGL - version du 17 novembre 2000 entrée en vigueur le 11 janvier 2001).

b. A l'occasion de la révision de la LGL du 18 juin 1992, qui a vu l'adoption de l'article 31C LGL, on a voulu distinguer le revenu imposable, lequel mesurait mal la capacité contributive réelle des intéressés en matière de logement, du revenu à prendre en considération pour fixer les catégories auxquelles appartenaient les locataires. C'est ainsi que le projet de loi a prévu d'utiliser comme revenu déterminant le revenu brut, dont à déduire une somme fixe en francs (Mémorial des séances du Grand Conseil 1992 p. 2737).

c. Ainsi, le revenu déterminant au sens de la LGL ne recouvre pas le revenu imposable selon le droit fiscal. Cela est si vrai que le service compétent peut aussi tenir compte dans la composition du revenu déterminant de prestations non taxables dont bénéficie le locataire, afin d'apprécier sa capacité financière réelle (art. 9 al. 5 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01), telles que des allocations familiales par exemple ou, selon les exemples donnés par l'intimé, le

gain des enfants mineurs ou les bourses d'études, ou encore les subsides provenant des assurances-maladie (ATA/60/2000 du 1er février 2000).

Compte tenu de la similitude des buts poursuivis par la LGL et par la règlementation applicable à la présente cause, il y a lieu d'appliquer par analogie la notion de revenu prévu par la LGL au règlement 1996.

Partant, en diminuant proportionnellement le montant de la réduction de loyer accordée à celui de l'aide personnalisée, la GIM a fait une correcte application de son règlement.

10. a. Selon la jurisprudence, l'obligation de restituer l'indu se fonde en premier lieu sur les dispositions des lois spéciales qui la prévoient et, à défaut, sur les règles générales de l'enrichissement illégitime au sens des articles 62 à 67 du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO - RS 220 ; ATF 115 V 115 consid. 3b p. 118 et les références).

b. Contrairement à sa version du 27 septembre 2000 (art. 9 al. 7), le règlement 1996 ne prévoit aucune règle en matière de restitution de prestations. Or, le Tribunal fédéral se prononçant sur la question de la restitution de prestations payées à tort par une institution de prévoyance avait retenu qu'un tel silence ne pouvait être considéré comme une lacune qu'il appartiendrait au juge de combler (ATF 128 V 50 consid. 3a p. 52 ; 115 V 115 consid. 3d p 120).

11. 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.

En l'espèce, la Ville a eu connaissance de la réduction de loyer accordée aux recourant dès réception du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, le 25 août 2004. Dès lors, elle était en mesure de recalculer le montant de l'aide personnalisée octroyée aux recourants. Le 7 décembre 2004, elle a perçu les loyers consignés auprès des services financiers du Pouvoir Judiciaire et pu constater que les recourants avaient touché un excédent de CHF 354.-. Ce n'est en revanche que le 30 mars 2006 que la Ville a réclamé le montant litigieux.

Il apparaît ainsi que plus d'une année s'est écoulée entre la connaissance, par la Ville, de son droit de répétition et la notification de sa demande de restitution.

12. Par conséquent, le droit de répéter l'indu est prescrit. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis.

Un émolument, en CHF 1'000.-, sera mis à la charge de la Ville, qui succombe (art. 87 LPA).

* * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 mai 2006 par Madame et Monsieur M_____ la décision de la Ville de Genève du 25 avril 2006 ;

déclare irrecevable la demande reconventionnelle déposée le 7 juillet 2006 par la Ville de Genève ;

au fond :

l'admet ;

dit qu'un émolument de CHF 1'000.- est mis à la charge de l'intimée ;

communique le présent arrêt à Madame et Monsieur M_____ ainsi qu'à la Ville de Genève.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :