RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/523/2007-VG **ATA/356/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 31 juillet 2007

dans la cause

Monsieur F_____
représenté par Me François Zutter, avocat

contre

VILLE DE GENÈVE

EN FAIT

1. Depuis 1985, Monsieur F_____ occupe un appartement de trois pièces à la rue X_____, propriété de la Ville de Genève, dont le loyer annuel, charges non comprises, ascende à CHF 15'096.- depuis le 1er octobre 1992. Au vu du revenu réalisé par M. F_____, la Gérance Immobilière Municipale (ci-après : la GIM), lui a octroyé une aide personnalisée.

2. Le 11 novembre 2005, la GIM a informé l'intéressé que l'aide personnalisée dont il bénéficiait était supprimée, au motif que son loyer était pris en charge par l'office cantonal des personnes âgées (ci-après : OCPA).

   Cette décision a été annulée le 9 novembre 2006, le Tribunal administratif ayant jugé, dans une autre cause, que ce mode de faire n'était pas admissible (ATA/236/2006 du 2 mai 2006).

   Ainsi, une subvention, de CHF 335.- par mois, calculée sur la base du règlement du Conseil administratif fixant les normes de location des logements de la Ville de Genève du 4 septembre 1996 (ci-après : le règlement 1996), a été accordée à l'intéressé dès le 1er janvier 2006.

   Sur demande de M. F_____, la GIM a expliqué, le 14 novembre 2006, que le montant de l'aide personnalisée avait été déterminé en tenant compte du taux d'effort applicable et du fait qu'une pièce de l'appartement devait être « mise à la valeur réelle ».

3. A nouveau interpellée par M. F_____, la GIM a précisé, le 27 novembre 2006, que le revenu annuel pris en compte s'élevait à CHF 47'536.-, selon une décision de l'OCPA du 20 janvier 2006. Le taux d'effort applicable était de 14,7%. Dès lors que M. F_____ vivait seul dans un logement de trois pièces et que, selon le règlement 1996, seul un appartement de deux pièces pouvait lui être attribué, aucune subvention ne lui était accordée pour la pièce supplémentaire.

4. Le 11 décembre 2006, M. F_____ a élevé réclamation auprès de la GIM. Celle-ci ne lui avait pas fourni de précisions sur la manière dont les calculs avaient été effectués, de sorte qu'il ne pouvait pas les vérifier. Il a encore exposé que son état de santé nécessitait des soins permanents, de sorte qu'il devait pouvoir disposer d'un logement de trois pièces.

5. Le 11 janvier 2007, la GIM a rejeté la réclamation. M. F_____ avait reçu toutes les informations nécessaires, soit les chiffres et les principes. Il ne pouvait disposer d'une aide personnalisée que pour deux pièces de son appartement.

6. Le 22 janvier 2007, M. F_____ a repris contact avec la GIM, qui a confirmé sa position par télécopie du 8 février 2007.

7. Le 13 février 2007, M. F_____ a saisi le Tribunal administratif du litige. Le loyer annuel réel de son logement s'élevait à CHF 15'096.-, soit CHF 5'032.- par pièce/année. Son revenu annuel était de CHF 47'536.- et le taux d'effort de 14,7% n'était pas contesté. Son loyer théorique, une fois le taux d'effort appliqué, était de CHF 6'988.-, soit CHF 2'329.- par pièce/année. Seules deux pièces pouvaient être subventionnées, de sorte que son loyer devait s'élever à CHF 9'690.- par année, ce qui correspondait au loyer théorique de deux pièces subventionnées et au loyer réel de la troisième pièce, non subventionnée. L'aide personnalisée devait donc être de CHF 5'406.-, soit la différence entre CHF 15'096.- et CHF 9'690.-. Cette aide représentait 36% du loyer réel et n'excédait pas les 40% prévus à l'article 8 alinéa 3 du règlement 1996.

8. Le 2 avril 2007, la GIM a persisté dans ses décisions. Le bail du recourant était soumis au règlement 1996. Seules deux pièces pouvaient être subventionnées. Le locataire devait prendre en charge 60% du loyer avant l'octroi d'une aide, c'est-à-dire qu'il devait assumer CHF 3'020.- par pièce/année, ce qui représentait 60% de CHF 5'032.-. Ainsi, le loyer de M. F_____ devait être fixé à CHF 11'072.-, soit deux fois CHF 3'020.- pour les pièces subventionnées, et une fois CHF 5'032.- pour la pièce à la valeur réelle. L'aide personnalisée devait s'élever à CHF 4'024.- par an.

   Même si un locataire disposait, par exception, d'un appartement de trois pièces, il ne pouvait bénéficier d'une aide pour toutes les pièces. Le recourant avait refusé une proposition de la Ville de Genève lui attribuant un logement mieux adapté à sa situation personnelle.

9. Un deuxième échange d'écritures ayant été autorisé, M. F_____ s'en est rapporté à justice quant au règlement applicable à son bail le 7 mai 2007. C'était à tort que la GIM soutenait qu'il ne pouvait bénéficier de l'aide personnalisée pour toutes les pièces de son logement, le texte du règlement 1996 permettant une sous-occupation lorsque celle-ci survenait en cours de location. Il a persisté dans ses conclusions.

   Dans sa duplique du 11 juin 2007, la Ville de Genève a maintenu sa position. Une réduction de l'aide due à la sous-occupation était applicable à tous les locataires se trouvant dans cette situation et il fallait, sur ce point, s'écarter d'une approche purement littérale de l'article 8 alinéa 4 du règlement 1996. Toute autre solution constituerait un traitement de faveur par rapport aux autres administrés.

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. Lorsque M. F_____ a pris son logement en location, le contrat de bail et l'aide personnalisée dont il bénéficiait étaient soumis au règlement du Conseil administratif fixant les normes de location des logements de la Ville de Genève du 24 avril 1985 (ci-après : le règlement 1985).

   Le 4 septembre 1996, le Conseil administratif a approuvé le règlement 1996. L'article 14 alinéa 2 de ce texte précise que, dès cette date, tous les règlements antérieurs sont abrogés. Par conséquent, dès l'adoption du règlement 1996, le recourant y a été soumis.

   Ultérieurement, soit le 20 septembre 2000, le Conseil administratif a adopté une nouvelle version du règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève (ci-après : règlement 2000). L'article 17 alinéa 3 de ce dernier stipule que les locataires qui étaient au bénéfice d'un bail portant sur un logement à caractère social avant le 1er janvier 2001 continuaient d'être soumis au règlement ayant servi à fixer le loyer appliqué lors du dernier calcul effectué par la Ville de Genève. Les locataires pouvaient, à l'échéance du bail, décider s'ils désiraient être mis au bénéfice du règlement 2000.

   Au vu de ce qui précède, le bail du recourant est soumis au règlement 1996, l'intéressé n'ayant pas demandé que son cas soit régi par le règlement 2000.

3. Selon l'article 6 du règlement 1996, inséré dans la section I intitulée « Attributions », un logement de deux pièces est en règle générale attribué à une personne.

   L'article 7, qui est le seul article de la section II, intitulée « Loyers », dispose que le loyer est calculé de façon à couvrir les charges et à obtenir un rendement équitable de l'immeuble considéré.

   La section III du règlement 1996, intitulée « Aide personnalisée », définit à l'article 8 alinéa 1 les taux d'effort applicables soit, en l'espèce, 14,7%, ce que les parties admettent.

   L'alinéa 3 de cette disposition prévoit que l'aide personnalisée s'élève au maximum à 40% du loyer, tel que défini à l'article 7.

Quant à l'article 8 alinéa 4, il a la teneur suivante :

« Lorsqu'en cours de location le nombre de personnes habitant le logement diminue, l'aide personnalisée pour les pièces excédentaires au sens de l'article 6 n'est plus accordée. Il peut être proposé au locataire un autre logement, qui tient compte de son revenu et de sa situation personnelle ou familiale ».

4. Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera 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 129 V 258 consid. 5.1 p. 263/264 et les références citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 125 II 206 consid. 4a p. 208/209). Enfin, si plusieurs interprétations sont admissibles, il faut choisir celle qui est conforme à la Constitution (ATF 119 Ia 241 consid. 7a p. 248 et les arrêts cités).

Ainsi, le juge est en principe lié par un texte légal clair et sans équivoque. Ce principe n'est cependant pas absolu. En effet, il est possible que la lettre d'une norme ne corresponde pas à son sens véritable. Ainsi, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 124 II 265 consid. 3 p. 268 ; 121 III 460 consid. 4a/bb p. 465 et les arrêts cités). En dehors du cadre ainsi défini, des considérations fondées sur le droit désirable ne permettent pas de s'écarter du texte clair de la loi surtout si elle est récente (ATF 118 II 333 consid. 3e p. 342, 117 II 523 consid. 1c p. 525).

5. En l'espèce, il y a lieu de déterminer la portée de l'article 8 alinéa 4 du règlement 1996 concernant la prise en compte ou non de la troisième pièce de l'appartement du recourant.

Contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, le texte de cet alinéa est clair et ne laisse aucun espace à l'interprétation : l'aide personnalisée pour les pièces excédentaires ne peut être retirée que si le nombre de personnes habitant le logement diminue pendant la durée de la location. Si ce nombre reste stable, cette disposition ne peut être appliquée.

En l'espèce, le recourant a été seul dans cet appartement de trois pièces dès l'origine, ce qui était conforme au règlement 1985 et en cela, sa situation est

différente de celle d'un foyer où la sous-occupation est due à un divorce ou à un décès ou parce que les enfants devenus adultes quittent le logement.

Cela étant admis, point n'est besoin de trancher entre les différentes méthodes de calcul proposées par les parties, celles-ci divergeant sur la manière dont il faut tenir compte d'une pièce excédentaire pour laquelle l'aide personnalisée n'est plus accordée.

Dès lors que la subvention à laquelle le recourant aurait droit - soit la différence entre le loyer réel (CHF 15'096.-) et le loyer théorique (CHF 6'988.-) - est supérieure au montant maximum - c'est-à-dire le 40% du loyer réel - prévu à l'article 8 alinéa 3 du règlement 1996, la GIM devra lui verser ce montant maximum, soit CHF 6'038,40 par année ou CHF 503,20 par mois dès le 1er janvier 2006.

6. Compte tenu de ce qui précède, le recours sera admis.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la Ville de Genève. Une indemnité de procédure, en CHF 1'500.-, sera allouée à M. F_____, à la charge de la Ville de Genève (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 février 2007 par Monsieur F_____ contre la décision de la Gérance Immobilière Municipale de la Ville de Genève du 11 janvier 2007 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision litigieuse en ce qu'elle fixe la subvention à laquelle Monsieur F_____ a droit à CHF 335.- par mois ;

fixe le montant de l'aide personnalisée à laquelle Monsieur F_____ a droit à CHF 503,20 par mois, dès le 1er janvier 2006 ;

met un émolument de CHF 1'000.- à la charge de la Ville de Genève ;

alloue au recourant une indemnité de CHF 1'500.- à la charge de la Ville de Genève ;

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 Me François Zutter, avocat du recourant 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. a.i. :	la vice-présidente :
P. Pensa	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le	la greffière :