

du 9 avril 2002

dans la cause

Madame K

représentée par Me François Zutter, avocat

contre

VILLE DE GENEVE

**EN FAIT**

1. Le 28 août 1984, Madame K\_\_\_\_\_ a conclu avec la Ville de Genève (ci-après: la ville) un contrat de bail à loyer portant sur un atelier d'artiste (ci-après: l'atelier) d'une surface de 48,40 m<sup>2</sup>, situé au quatrième étage de l'immeuble sis 7, rue \_\_\_\_\_ à Genève. L'atelier comprenait une pièce avec un coin cuisine, laquelle était équipée d'un réchaud électrique et d'un frigo. Sous "destination des locaux", le contrat comportait l'indication suivante: "habitation et atelier de peintre, à l'exclusion de tout autre usage".
2. Selon les clauses particulières du contrat de bail (ci-après: les clauses particulières), le loyer était fixé à CHF 10'560.- et les provisions pour charges à CHF 720.- par an. Pour tenir compte du revenu actuel du locataire, le loyer était ramené à CHF 6'300.- par année, charges non comprises (let. d al. 1).

Mme K\_\_\_\_\_ bénéficiait ainsi d'une aide personnalisée (ci-après: l'aide) de CHF 4'260.- par an.
3. Le 15 mai 1996, Mme K\_\_\_\_\_ a épousé Monsieur M\_\_\_\_\_.
4. Par courrier du 11 novembre 1997, la gérance immobilière municipale (ci-après: la gérance) a confirmé à Mme K\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ la suppression de l'aide qui lui était accordée, et ce dès le 1er octobre 1997.
5. Par courrier du 29 novembre 1997, Mme K\_\_\_\_\_ M\_\_\_\_\_ a contesté cette suppression. Le salaire de son mari, qui n'avait "jamais bénéficié de la location", ne devait pas être pris en compte dans le calcul de l'aide.
6. Par courrier du 6 janvier 1998, la gérance a expliqué à Mme K\_\_\_\_\_ qu'elle s'était basée sur les indications contenues dans sa déclaration d'impôt 1997 pour fixer le nouveau loyer. Celle-ci mentionnait que le domicile commun des époux se trouvait à l'adresse de l'atelier dès le 15 janvier 1997. Les revenus bruts de tous les occupants d'un appartement devant être pris en considération pour le calcul du loyer, Mme K\_\_\_\_\_ n'avait plus droit à une aide. De plus, elle allait recevoir un décompte correspondant à la différence entre

le loyer dû et le loyer effectivement payé du 16 janvier au 30 septembre 1997.

7. Par courrier du 20 janvier 1998, Mme K\_\_\_\_\_ a demandé à la gérance de bien vouloir calculer le loyer de l'atelier sur la base de son revenu brut uniquement. M. M\_\_\_\_\_ n'avait jamais habité l'atelier. C'était pour des questions de commodité que l'adresse de l'atelier avait été indiquée comme domicile commun du couple dans la déclaration fiscale 1997. En réalité, le couple avait occupé l'appartement d'amis jusqu'au 31 octobre 1997.
8. Par courrier du 5 février 1998, la gérance a maintenu sa position.
9. L'échange de correspondance subséquent n'a pas permis aux parties de trouver une solution au différend.
10. Par courrier du 29 mai 1998, la gérance a mis Mme K\_\_\_\_\_ en demeure de payer l'arriéré de loyer dû. A défaut de paiement, le contrat de bail serait résilié conformément à l'article 257d du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO - RS 220).
11. Le 9 juin 1998, Mme K\_\_\_\_\_ a saisi la commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après: la commission) d'une requête en constatation de droit demandant que le revenu de M. M\_\_\_\_\_ ne soit pas pris en considération pour le calcul de l'aide et que le loyer reste fixé à CHF 6'300.- par année.
12. Par plis recommandés du 17 juillet 1998, la ville a notifié à chacun des époux M\_\_\_\_\_ la résiliation du bail pour le 31 août 1998.
13. Le 30 juillet 1998, Mme K\_\_\_\_\_ a également déposé devant la commission une "requête en constatation d'inefficacité du congé, subsidiairement en annulation du congé, plus subsidiairement en prolongation de bail".
14. Suite à l'échec de la tentative de conciliation, les deux requêtes ont été introduites devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après: le TBL) le 24 août 1998.
15. Le 30 avril 1999, Mme K\_\_\_\_\_ a restitué à la régie les clefs de l'atelier.
16. Par jugement du 2 juin 2000, le TBL, considérant

que l'aide était une subvention qui relevait du droit administratif, s'est déclaré incompétent en raison de la matière pour connaître de la première requête et, constatant que Mme K\_\_\_\_\_ avait quitté l'atelier, a déclaré la seconde sans objet et l'a rayée de son rôle.

17. Par commandement de payer notifié à Mme K\_\_\_\_\_ le 7 février 2001, la gérance a requis le paiement de CHF 10'774,10 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 1999. Ce montant correspondait pour l'essentiel à la différence entre le loyer facturé et celui, diminué de l'aide précédemment allouée, effectivement versé par Mme K\_\_\_\_\_. Il comprenait également le loyer impayé d'avril 1999 et le solde des frais de chauffage pour les années 1997 à 1999, les acomptes versés ne couvrant pas les frais effectifs.
18. Par jugement du 11 mai 2001, le Tribunal de première instance (ci-après: le TPI) a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par Mme K\_\_\_\_\_.
19. Par arrêt du 12 juillet 2001, la Cour de justice (ci-après : la Cour) a annulé ce jugement et, statuant à nouveau, a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de CHF 9'886,60 avec intérêts à 5% l'an dès le 7 février 2001.
20. Par acte du 6 août 2001, Mme K\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal administratif d'une requête dont les conclusions tendent essentiellement à constater que le revenu de M. M\_\_\_\_\_ n'entre pas en ligne de compte pour le calcul de l'aide et à annuler l'acte de la ville du 11 novembre 1997 ainsi que l'arrêt de la Cour du 12 juillet 2001. Les époux M\_\_\_\_\_ n'ayant jamais habité ensemble dans l'atelier, c'était à tort que l'aide avait été supprimée et que la mainlevée provisoire de l'opposition avait été prononcée.
21. Dans sa réponse du 7 septembre 2001, la ville conclut principalement à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à la condamnation de Mme K\_\_\_\_\_ au paiement de CHF 10'774,10 portant intérêt à 5% l'an dès le 7 février 2001 et à la confirmation de l'arrêt de la Cour. Mme K\_\_\_\_\_ disposait d'un délai de 20 jours à compter de la réception du jugement du TPI pour introduire une action en libération de dette. Ayant déposé sa requête au greffe du Tribunal administratif le 6 août 2001, elle était forclosée. Par ailleurs, c'était à

juste titre que la ville avait supprimé l'aide en fondant ses calculs sur les revenus cumulés des époux M\_\_\_\_\_. En effet, tant leur déclaration d'impôt 1997 que le contrôle des habitants désignaient l'atelier comme domicile commun. Que les époux n'aient jamais cohabité dans l'atelier, comme ils le prétendaient, n'y changeait rien. Seul était déterminant le fait qu'ils vivaient en ménage commun.

22. Dans sa réplique du 11 octobre 2001, Mme K\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Celles en constatation de droit étaient recevables. Elle s'en rapportait à justice sur la recevabilité des autres. Du 1er janvier 1997 au 31 mars 1998, elle avait vécu avec son mari chez des amis, puis dans leur propre appartement sis 6, rue G\_\_\_\_\_. L'atelier n'était pas destiné à son habitation principale.
23. Dans sa duplique du 16 novembre 2001, la ville a également persisté dans ses conclusions.
24. Par courrier du 20 novembre 2001, les parties ont été averties que la cause était gardée à juger.

#### **EN DROIT**

1. Selon l'article 14 al. 2 du règlement fixant les conditions de location des logements de la ville (ci-après: le règlement) du 27 septembre 2000, entré en vigueur le 1er janvier 2001, le recours contre les décisions rendues sur réclamation par la gérance en matière d'octroi ou de calcul de l'aide est régi par les articles 56A et suivants de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 (LOJ - E 2 05) et par la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA - E 5 10). Il est ainsi possible de recourir contre ces décisions auprès du Tribunal administratif. Il convient toutefois de relever que l'aide a été supprimée à compter du 16 janvier 1997 et le bail a pris fin le 30 avril 1999. Ce sont ainsi les dispositions du règlement du 4 septembre 1996, en vigueur du 15 octobre 1996 au 1er janvier 2001, qui sont applicables en l'espèce. Contrairement au règlement actuellement en vigueur, ces dispositions ne prévoient pas expressément la possibilité d'interjeter un recours contre les décisions de la gérance en matière d'octroi ou de calcul de l'aide par devant le Tribunal administratif. La question de

l'existence d'une telle voie de droit en l'espèce n'a toutefois pas besoin d'être tranchée dans la mesure où la requête devra de toute manière être rejetée sur le fond.

2. a. L'aide est une subvention accordée par la ville. Cette subvention, établie sur la base du taux d'effort et d'occupation, permet de réduire le montant dû par le titulaire du bail à titre de loyer. Elle est calculée sur la base du revenu familial (art. 2 al. 2 du règlement du 4 septembre 1996). Selon le règlement du 4 septembre 1996, "le revenu familial est la somme des revenus bruts du titulaire du bail et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui" (art. 2 al. 4). Le logement attribué doit devenir la résidence principale du candidat et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui (art. 4 al. 2). Le titulaire du bail doit fournir spontanément à la gérance tous les renseignements et pièces justificatives permettant l'adaptation de l'aide personnalisée (art. 9 al. 1). Toute modification du revenu familial entraîne automatiquement une adaptation de l'aide personnalisée (art. 9 al. 2).

b. Les dispositions du règlement du 4 septembre 1996 doivent encore être complétées par les clauses particulières. Celles-ci prévoient notamment que le maintien de l'aide "est subordonné au fait que le revenu maximum du locataire, ajouté à celui des personnes cohabitant avec lui, ne soit pas supérieur à CHF 40'800.-" (let. d al. 2, 1ère phrase). Elles prévoient également que "le locataire s'engage à avertir sans délai le bailleur du fait qu'il ne remplirait plus les conditions requises, soit dès l'instant où le revenu familial dépasserait le barème" (let. e, 1ère phrase).

c. Il ressort du règlement du 4 septembre 1996 que le but de l'aide accordée par la ville est d'alléger la charge que représente pour le locataire sa résidence principale et non sa résidence secondaire ni son lieu de travail (art. 4 al. 2). L'aide doit ainsi être supprimée dès l'instant où le logement subventionné cesse d'être la résidence principale du locataire.

En l'espèce, la requérante a établi que, dès le 15 janvier 1997 au plus tard, l'atelier, qui était également destiné à l'habitation, ne constituait plus sa résidence principale. En effet, elle faisait ménage commun ailleurs avec son mari. C'est donc avec raison que la gérance a supprimé son aide à partir de cette date.

3. Entièrement mal fondée, la requête de Mme K\_\_\_\_\_ sera ainsi rejetée.
4. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de la requérante qui succombe (art. 87 LPA).

**PAR CES MOTIFS**  
**le Tribunal administratif**

rejette, dans la mesure où elle est recevable, la requête déposée le 6 août 2001 par Mme K\_\_\_\_\_ contre la Ville de Genève;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 1'500.-;

communiqua le présent arrêt à Me François Zutter, avocat de la requérante, ainsi qu'à la Ville de Genève.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani, Mme Bonnefemme-Hurni, juges, M. Torello, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :  
la greffière-juriste adj. : le vice-président :

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci