

**Proposition du Conseil administratif du 11 juin 2008 en vue de mettre en œuvre un nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.**

Mesdames les conseillères municipales,  
Messieurs les conseillers municipaux,

Depuis trente ans, cinq règlements régissent l'ensemble des baux établis par la Ville. Cette situation juridique est insatisfaisante. Chacun de ces règlements, porteur de la vision politique de son époque, comprend un régime qui lui est propre et parfois contradictoire avec les autres. Par ailleurs, ces derniers sont souvent lacunaires eu égard à l'évolution de la situation locative. Fort de ce constat, le Conseil administratif a approuvé le 13 septembre 2006 un nouveau règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève. Le texte a notamment pour particularité d'abroger les règlements précédents.

Les principaux changements apportés sont les suivants :

- incitation aux échanges de logement en procédant, au besoin, à des dérogations aux taux d'effort ou d'occupation applicables,
- diminution de l'aide en cas de sous-occupation,
- prise en compte de la fortune dans le calcul du revenu déterminant avec résiliation du bail à son échéance si les revenus et la fortune du locataire lui permettent d'assumer un loyer plus élevé,
- aucune attribution en faveur d'un-e conseiller-ère administratif-ve ou d'un-e conseiller-ère municipal-e.

Le 11 décembre 2006, le nouveau règlement est présenté en commission du logement (CL). En décembre 2006, les locataires sont informé-e-s qu'ils/elles seront soumis-e-s au nouveau règlement dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et que les règlements antérieurs sont abrogés.

Le 17 janvier 2007, à la suite de ces annonces, le Conseil municipal se saisit de l'objet. S'il s'accorde sur la nécessité d'édicter un nouveau règlement, le délibératif décide de le renvoyer à la CL pour étude. Les principaux arguments avancés relèvent tant de la forme (annonce tardive et peu claire aux locataires, absence de consultation des milieux concernés) que de questions de fond.

Le 24 janvier 2007, suite à l'adoption par le Conseil municipal du projet d'arrêté PA-67 intitulé « Suspension du règlement de la GIM entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007 », le Conseil administratif décide de suspendre l'application dudit règlement.

Le travail en CL relatif à ce règlement débute.

***Repositionnement du Département des finances et du logement (DFL)***

Le 24 septembre 2007, la Présidente du Département des finances et du logement annonce son intention de travailler sur le règlement, actuellement à l'étude, et de revenir rapidement avec des amendements.

Le 8 octobre 2007, la CL commence à discuter des propositions de la Magistrature nouvellement élue.

Le 5 novembre 2007, la discussion se poursuit. Les commissaires sont informé-e-s du courrier envoyé au Département cantonal des finances (DF) demandant si l'aide personnalisée (prestation en nature) sera considérée comme un revenu imposable.

Le 19 novembre 2007, le DFL reçoit un courrier du DF annonçant son intention de lancer une étude sur la fiscalisation de l'aide personnalisée. La CL suspend alors ses travaux dans l'attente de cette réponse.

Le 22 novembre 2007, par courrier, le DF réitère sa volonté, déjà exprimée par courriel en 2006, de fiscaliser l'aide personnalisée.

### **Le nouveau règlement**

Le 7 janvier 2008, la décision du DF est communiquée à la CL. Dans une volonté de mettre en œuvre une véritable politique sociale du logement et, avec le soutien de la CL, le Département des finances et du logement annonce sa volonté de trouver une méthode de calcul du loyer qui évite la fiscalisation.

Durant l'hiver 2008, le DFL élabore un nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève permettant d'éviter la fiscalisation annoncée de l'aide personnalisée.

Le 7 avril 2008, la Présidente du Département des finances et du logement rencontre la Direction générale du DF. Dans ce cadre, la nouvelle méthode de fixation du loyer retenue est exposée.

Le 2 mai 2008, par courrier, la Direction générale de l'Administration cantonale des Finances annonce que le système proposé ne sera pas soumis à l'impôt et confirme, que sans changements, l'imposition de l'aide personnalisée entrera en vigueur pour le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le 11 juin 2008, le Conseil administratif accepte le nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

### **Considérations générales**

Ce projet de règlement, approuvé par le Conseil administratif le 11 juin 2008, tient largement compte des remarques des commissaires au logement.

Il modifie toutefois le système proposé, en ce sens que le loyer des logements à caractère social est désormais fonction du revenu des locataires.

Ainsi, le loyer dû par les locataires de ces logements s'inscrit désormais dans une fourchette comprise entre un minimum qui est fonction des caractéristiques de l'objet loué, et qui est déterminé de cas en cas (art. 11 du projet) et un maximum, qui résulte des dispositions du Code des obligations; en particulier, le rendement de la chose louée (art. 269 CO) et les loyers comparatifs, (art. 269a lettre a CO).

Entre ce minimum et ce maximum, le loyer varie selon le revenu familial déterminant (art. 11 et 12 du projet).

Consultée par la Ville de Genève, l'Administration fiscale cantonale a confirmé qu'un tel loyer lié aux revenus ne génère pas d'imposition pour les locataires concernés, alors que le système actuellement en vigueur, dit de l'aide personnalisée, entraîne une telle imposition (*cf. annexe 1*).

Rappelons que le Tribunal fédéral a considéré ce système comme compatible avec les dispositions du Code des obligations (anciens art. 14 et 15 de l'arrêté fédéral de 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, devenus art. 269 et 269a du Code des obligations; *cf. annexe 2*).

### **Commentaire par articles**

#### Art. 1 - Catégories de logements :

La norme distingue dans le parc immobilier de la Ville de Genève les logements à caractère social (seuls concernés par le projet de règlement), dont le loyer est fonction du revenu des locataires, les logements à loyer libre, qui ne sont soumis qu'aux règles du Code des obligations et les locaux commerciaux.

La Gérance Immobilière Municipale (GIM) tient à jour une liste exhaustive de ces divers objets locatifs.

#### Art. 2 - Compétences :

La Gérance Immobilière Municipale attribue et gère, comme cela est aujourd'hui le cas, les logements à caractère social, propriété de la Ville de Genève.

#### Art. 3 - Demande de location :

Le candidat à la location d'un logement à caractère social est tenu de remplir un formulaire et de fournir des documents probants (relatifs aux personnes composant le groupe familial et au revenu de celui-ci, notamment).

L'inscription du candidat n'est effective que lorsque tous les documents requis sont en possession de la GIM.

#### Art. 4 - Conditions d'octroi des logements :

Les logements à caractère social ne sont en règle générale (cf. clause d'exception de l'al. 4) attribués qu'à des candidats remplissant six conditions énumérées aux al. 1 et 2.

En particulier, le candidat doit avoir un titre de séjour dans le canton depuis deux ans ou en avoir eu un, durant deux ans, pendant les cinq dernières années (cas des personnes qui ont quitté Genève et qui y reviennent). Ces mêmes exigences s'appliquent à la qualité de contribuable dans le canton de Genève.

Il appartiendra au Conseil municipal de dire s'il maintient la décision de refuser l'octroi d'un logement social aux Conseillers municipaux (art. 2 let. b).

Les personnes précédemment locataires d'un autre objet doivent avoir renoncé à leur précédent bail, lorsqu'elles entrent dans un logement à caractère social de la Ville.

#### Art. 5 - Taux d'occupation :

La norme reprend la règle prévue par les précédentes versions du règlement. Il n'est en règle générale attribué qu'une pièce de plus que le nombre de personnes composant le groupe familial.

Pour les familles monoparentales et d'autres situations familiales particulières, la GIM peut attribuer deux pièces de plus que le nombre de personnes composant le groupe familial. Les demi-pièces ne sont pas prises en compte.

#### Art 6 - Critères d'attribution :

Cette disposition indique les critères que la GIM doit prendre en compte pour choisir le locataire d'un logement à caractère social. La norme sera complétée par une directive interne, accessible au public.

Implicitement, il est entendu (cf. art. 9 et ss) que les logements à caractère social sont réservés aux familles qui en ont le plus besoin, c'est-à-dire aux familles dont les revenus sont modestes et moyens et n'excèdent en tous cas pas le seuil à partir duquel le bail peut être résilié (cf. art. 14 let. c du projet de règlement).

#### Art. 7 - Absence de recours :

Le choix des locataires est une décision souveraine de la GIM. Elle n'est susceptible d'aucun recours.

#### Art. 8 - Interdiction de sous-louer :

La Ville de Genève doit pouvoir décider à qui elle attribue un logement à caractère social. Ce choix ne doit pas être faussé par une sous-location. Dès lors, dans les limites autorisées par l'art. 262 CO, norme semi-impérative au profit des locataires, la sous-location n'est en règle générale pas autorisée. Elle est réputée présenter pour la bailleuse des inconvénients graves, au sens de l'art. 262 al. 2 let. c CO.

Exceptionnellement, la sous-location peut être autorisée, pour une brève période, clairement déterminée à l'avance. Dans cette hypothèse exceptionnelle, le locataire ne doit évidemment réaliser aucun profit sur la sous-location (art. 262 al. 2 let. a et b CO).

#### Art. 9 - Loyer des logements sociaux :

Cette norme rappelle le principe selon lequel le loyer net (sans les frais accessoires) des logements à caractère social de la Ville de Genève est fonction du revenu familial. Demeure cependant le fait qu'en règle générale, le loyer découlant du revenu déterminant ne doit pas être inférieur à un minimum pré-déterminé (art. 11).

A ce stade, le Conseil administratif a renoncé à prévoir d'autres exceptions. En particulier, lorsque le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement (art. 4), qu'il sous-loue celui-ci de manière non autorisée (art. 8), ou qu'il ne fournit pas les indications relatives à ses revenus (art. 13), la Ville sera amenée à résilier le contrat (art. 14). Dans ces hypothèses, il n'a pas été prévu de pénalité économique (paiement du loyer maximum résultant du Code des obligations). La question pourra néanmoins être réexaminée par le Conseil municipal.

#### Art. 10 - Taux d'effort :

Dans la foulée des précédents règlements, la norme prévoit un taux d'effort (rapport entre le loyer et le revenu) progressif.

Ce taux d'effort oscille selon la tranche de revenu déterminante entre 12% (minimum) et 22% (maximum). Pour éviter des effets de seuil, le Conseil administratif a renoncé à prévoir qu'à certaines tranches de revenu correspondent des taux d'effort déterminés.

La documentation remise aux locataires devra illustrer par des exemples le mode de calcul du taux d'effort.

#### Art. 11 - Loyer minimum :

Afin de garantir un minimum de rentrées locatives à la Ville, le loyer résultant des revenus ne doit pas descendre en deçà de certains seuils, fixés par la GIM, appartement par appartement.

La fixation de ce loyer minimum se fera conformément à la règle de l'art. 11 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer, le bail à ferme de locaux d'habitation et de locaux commerciaux (OBLF), eu égard aux qualités ou aux défauts de l'objet loué.

Ce loyer minimum sera mentionné dans le bail. Il sera majoré en cas de sous-occupation.

#### Art. 12 - Revenu familial :

Le revenu déterminant permettant de fixer le loyer est le RDU, soit le revenu déterminant unifié au sens de la loi genevoise sur les revenus donnant droit aux prestations sociales cantonales du 19 mai 2005 (J.4.06) (*cf. annexe 3*).

Ce RDU tient compte dans une certaine mesure de la fortune du locataire.

Le revenu déterminant est celui du locataire en place et des personnes majeures faisant ménage commun avec lui. Si le locataire héberge un rentier, les rentes OCPA, AVS, et AI de ce dernier ne sont pas comptabilisées. Il s'agit par-là d'une incitation, déjà prévue par le règlement cantonal d'application de la loi générale sur le logement (l 405.01; art. 9 al. 5) visant à encourager les familles à héberger des personnes âgées ou souffrant d'une invalidité.

Le revenu des indépendants ne doit pas être inférieur au montant de la rente AVS individuelle maximale, sauf cas de rigueur.

Pour les enfants (mineurs ou majeurs à charge) ou d'autres familiaux à charge, une déduction sur le revenu déterminant de Frs 2'600.- l'an est prévue.

Enfin, si le taux d'activité du groupe familial est inférieur au pourcentage mentionné à l'al. 5, le RDU est majoré à due concurrence, pour aboutir audit pourcentage (80% pour une personne seule; 100% pour un couple avec enfants; 150% pour un couple sans enfant). Il s'agit d'éviter d'induire un loyer anormalement bas en raison d'un faible taux d'activité.

#### Art. 13 - Détermination du revenu familial :

Il appartient au locataire à son entrée dans les locaux, puis régulièrement en principe une fois l'an, de fournir tous les documents nécessaires à la détermination du revenu familial servant au calcul du loyer.

En particulier, le locataire est tenu de communiquer immédiatement toute modification de son revenu familial ou du nombre de personnes occupant le logement de manière permanente, et de fournir les justificatifs probants.

Sur la base des éléments fournis, la GIM modifie le loyer dû, à la hausse ou à la baisse.

Conformément aux règles impératives des art. 269d et 270a CO, ces modifications doivent intervenir à l'échéance contractuelle. Si elles induisent une majoration de loyer, celle-ci doit être signifiée sur formule officielle.

Lorsque les conditions le justifient, la GIM pourra réduire le loyer sans attendre l'échéance contractuelle. Elle n'y est toutefois pas tenue.

Le respect des art. 269d et 270a CO présuppose que la GIM ne conclue que des baux d'une année, renouvelables d'année en année.

#### Art. 14 - Résiliation :

Comme déjà indiqué, les logements à caractère social ne doivent être attribués qu'aux personnes qui en ont véritablement besoin, et qui respectent les conditions prévues par le règlement.

Celui-ci rappelle dès lors la faculté, reconnue par le Code des obligations, pour le bailleur de résilier le bail, soit pour son échéance annuelle, soit dans les cas graves de manière anticipée après un avertissement préalable.

En particulier, lorsque le revenu familial dépasse un plafond à déterminer par voie de directive, le bail devra en règle générale être résilié et le locataire invité à chercher une solution de relogement.

Si la majoration du revenu n'est que passagère (retraite proche, par exemple), la Ville pourra renoncer à pareille résiliation.

En deçà d'un revenu annuel déterminant de Frs 120'000.- (art. 10 al. 1 du règlement), le bail ne sera pas résilié.

En cas de sous-occupation, dans la mesure du possible, la résiliation sera assortie d'une proposition de relogement, voire d'une proposition d'échange (cf. également art. 6 al. 2 du règlement).

Art. 15, 16 et 17 - Dispositions finales :

Pour leur être applicable, le règlement devra avoir été accepté par les locataires de la Ville. Cette acceptation résultera soit d'un avenant aux baux en cours, soit d'une référence au règlement dans les nouveaux baux, soit d'une notification sur formule officielle (art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO). Tant qu'ils n'auront pas accepté l'application du règlement les locataires ne bénéficieront pas d'un loyer dépendant du revenu.

Ces démarches administratives prendront du temps, mais le Conseil administratif a la volonté de mettre le système en place le plus rapidement possible.

Il est par ailleurs rappelé que les logements, propriété de la Ville, resteront soumis au Code des obligations, l'exception prévue par l'art. 253b al. 3 CO ne concernant que les logements bénéficiant d'une aide à la collectivité publique et soumis au contrôle cantonal ou fédéral des loyers.

## **PROJET D'ARRÊTÉ**

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu l'article 30 alinéa 2 de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984.

Sur proposition du Conseil administratif,

arrête :

**Article unique** : le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

### **Chapitre I Dispositions générales**

#### **Art. 1 - Catégories de logements**

<sup>1</sup> Le parc immobilier de la Ville de Genève comprend des logements à caractère social et, en raison de leurs particularités, des logements à loyer libre.

<sup>2</sup> La liste exhaustive des immeubles du parc immobilier (patrimoine financier) de la Ville de Genève est approuvée et publiée par le Conseil administratif. Elle distingue les logements à caractère social, les logements à loyer libre et les locaux commerciaux.

<sup>3</sup> Un logement à caractère social est un logement dont le loyer est en règle générale fonction du revenu familial du locataire.

<sup>4</sup> Un logement à loyer libre est un logement dont le loyer est fixé exclusivement selon les règles du Code des obligations.

<sup>5</sup> Le présent règlement ne concerne que les logements à caractère social de la Ville de Genève.

#### **Art. 2 - Compétences**

La Gérance Immobilière Municipale (ci-après : « La GIM ») sur délégation du Conseil administratif, attribue et gère l'ensemble des logements à caractère social de la Ville de Genève.

### **Chapitre II Attribution des logements à caractère social**

#### **Art. 3 - Demande de location**

<sup>1</sup> Toute personne qui désire louer un logement à caractère social doit s'inscrire au préalable auprès de la GIM, en remplissant un formulaire d'inscription.

<sup>2</sup> L'inscription du demandeur n'est effective que lorsqu'il a fourni les documents requis par la GIM et mentionnés sur le formulaire d'inscription.

#### **Art. 4 - Conditions d'octroi des logements**

<sup>1</sup> Pour obtenir en location un logement à caractère social, le candidat doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- a) Etre genevois ou titulaire d'un permis d'établissement ou de séjour valable depuis deux ans au moins, ou l'avoir été durant deux ans au cours des cinq années précédant son inscription;
- b) Etre assujetti à l'impôt dans le canton de Genève depuis deux ans au moins ou l'avoir été durant deux ans pendant les cinq années précédant son inscription;
- c) Ne pas bénéficier d'exonérations fiscales pour plus de la moitié du revenu familial;
- d) Le logement sollicité doit être le domicile principal du candidat et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.

<sup>2</sup> Il ne peut être attribué de logement à caractère social lorsque le candidat ou l'une des personnes faisant ménage commun avec lui est :

- a) propriétaire d'un bien immobilier répondant à ses besoins dans le canton de Genève ou sa région, lorsque la proximité de celui-ci permettrait d'y résider;
- b) élu au Conseil municipal ou administratif de la Ville de Genève.

<sup>3</sup> A la signature du bail ou au plus tard à son entrée dans les locaux, le locataire à qui un logement à caractère social a été attribué fournira une attestation de son précédent bailleur ou gérant d'immeuble prouvant la résiliation du bail du logement qu'il occupait précédemment. Cette disposition ne s'applique qu'aux candidats qui étaient précédemment locataires de leur logement.

<sup>4</sup> Lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient, il peut être dérogé aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus, notamment pour les cas de rigueur ou lorsque le marché ne permet pas de trouver un candidat répondant aux exigences du règlement.

#### **Art. 5 - Taux d'occupation**

<sup>1</sup> En règle générale, il est attribué un logement à caractère social d'au maximum une pièce de plus que le nombre d'occupants. La demi-pièce n'est pas prise en compte.

<sup>2</sup> Il peut être dérogé à la règle de l'alinéa 1 :

- pour les familles monoparentales, c'est-à-dire pour les groupes familiaux composés d'un seul adulte et d'un ou plusieurs enfants à charge, qu'ils soient mineurs ou majeurs de moins de 25 ans et suivant une formation sérieuse;
- pour d'autres situations familiales particulières.

Dans ces cas, il peut être attribué deux pièces de plus que le nombre d'occupants. Les demi-pièces ne sont pas prises en comptes.

#### **Art. 6 - Critères d'attribution**

<sup>1</sup> Selon les disponibilités, l'attribution d'un logement à caractère social s'effectue notamment sur la base des critères suivants :

- a) personne dépourvue de tout logement;
- b) relogement d'un locataire de la Ville pour cause de démolition ou de transformation importante de l'immeuble où il habite, ou de résiliation de son bail sans qu'il soit en faute;
- c) logement actuel manifestement inadapté à la situation personnelle, familiale ou économique du demandeur;
- d) logement actuel insalubre;
- e) raisons médicales.

<sup>2</sup> Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Ville de Genève sont encouragés par l'octroi de dérogations temporaires, fixées dans une directive, au taux d'effort et/ou au taux d'occupation appliqués.

<sup>3</sup> Une directive, accessible au public, définit plus en détail la procédure et les critères d'attribution des logements à caractère social appliqués par la GIM.

#### **Art. 7 - Absence de recours**

Les décisions d'attribution ou de refus d'attribution d'un logement à caractère social ne sont pas des décisions administratives susceptibles de recours.

### **Chapitre III Interdiction de sous-louer**

#### **Art. 8 - Interdiction de sous-louer**

<sup>1</sup> Les logements à caractère social de la Ville de Genève sont destinés aux personnes et aux familles qui en ont le plus besoin. Par ailleurs, le choix de ces personnes incombe à la GIM. En conséquence, la sous-location n'est en règle générale pas autorisée, car réputée présenter pour la bailleuse des inconvénients majeurs.

<sup>2</sup> Demeurent réservées les sous-locations exceptionnellement autorisées pour de brèves périodes, lorsqu'elles apparaissent justifiées par des cas de rigueur.

### **Chapitre IV Loyer des logements à caractère social**

#### **Art. 9 - Principe**

Le loyer des logements à caractère social de la Ville de Genève ne peut en règle générale pas excéder le pourcentage du revenu familial (taux d'effort) fixé ci-après par l'art. 10. Demeurent réservées les dispositions du Code des obligations.

#### **Art. 10 - Taux d'effort**

<sup>1</sup> Sous réserve du loyer minimum prévu par l'art. 11, le loyer net des logements à caractère social, frais accessoires non inclus, n'excédera pas :

- 12% du revenu familial annuel s'il est égal ou inférieur à Frs 20'999.-;
- 12,1% du revenu familial annuel s'il est égal ou inférieur à Frs 21'999.-.

Au-delà de Frs 21'999.-, le taux d'effort de 12,1% précité est majoré de 0,1% par tranche de revenu familial annuel de Frs 1'000.-, et ce jusqu'à un revenu familial annuel de Frs 119'999.-.

A partir d'un revenu familial annuel de Frs 120'000.-, le loyer net des logements à caractère social n'excédera pas 22% de ce revenu.

<sup>2</sup> Si le taux d'occupation prévu par l'art. 5 n'est pas respecté, le loyer dû en vertu de l'al. 1 est majoré de :

- 25% si le locataire dispose d'une pièce excédentaire;
- 50% s'il dispose de deux pièces excédentaires;
- 75% s'il dispose de trois pièces excédentaires.

### **Art. 11 - Loyer minimum**

<sup>1</sup> Le loyer minimum des logements sociaux est arrêté par la GIM, appartement par appartement, eu égard à son emplacement, sa dimension, son équipement, son état et l'époque de sa construction.

<sup>2</sup> Si le taux d'occupation prévu par l'art. 5 est dépassé de plus d'une pièce, le loyer minimum est majoré de 25% si le locataire dispose d'une pièce excédentaire et de 50% s'il dispose de deux pièces excédentaires ou plus.

### **Art. 12 - Revenu familial**

<sup>1</sup> Le revenu familial déterminant pour la fixation du loyer des logements à caractère social (art. 10) est le revenu déterminant unifié (RDU) au sens de la loi genevoise sur le revenu déterminant le droit aux prestations sociales cantonales du 19 mai 2005 du locataire, et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui, y compris les enfants majeurs réalisant des revenus.

<sup>2</sup> Pour les personnes ayant une activité indépendante, le revenu familial est au moins équivalent au montant de la rente AVS individuelle maximale. Les cas de rigueur demeurent réservés.

<sup>3</sup> Le revenu familial servant à la détermination du taux d'effort (art. 10) est réduit de Frs 2'600.- par an et par charge de famille.

Par charge de famille, on entend les enfants mineurs ou majeurs âgés de moins de 25 ans et suivant une formation sérieuse qui font ménage commun avec le locataire ou pour lesquels celui-ci s'acquitte effectivement d'une pension alimentaire.

Constitue également une charge de famille, l'obligation légale du locataire effectivement assumée de venir en aide à des ascendants en ligne directe, qu'il s'agisse de personnes occupant le logement avec lui, ou non.

<sup>4</sup> Lorsque le locataire accueille de manière durable un rentier, les rentes OCPA, AVS et AI de ce dernier peuvent être déduites du revenu familial déterminant.

<sup>5</sup> Lorsque le taux d'activité total du groupe familial est inférieur aux valeurs suivantes :

- 80% pour la personne seule
- 100% pour un couple avec enfant
- 150% pour un couple sans enfant

le revenu familial est augmenté pour atteindre l'équivalent des pourcentages d'activité mentionnés ci-dessus. Cette mesure ne s'applique pas aux familles monoparentales au sens de l'art. 5 al. 2.

### **Art. 13 - Détermination du revenu familial**

<sup>1</sup> Le revenu familial tel que défini à l'art. 12 est déterminé à la conclusion du bail et une fois l'an sur la base du formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU) de la taxation ICC du dernier exercice, de la dernière déclaration fiscale ICC et de tout autre document probant.

<sup>2</sup> Le locataire a l'obligation de fournir sur simple demande de la GIM les renseignements permettant de déterminer le revenu et la fortune du groupe familial et le nombre de personnes faisant ménage commun avec lui. En particulier, le locataire doit fournir le formulaire de calcul du revenu déterminant

unifié (RDU) le concernant, ses dernières taxations ICC, ses dernières déclarations ICC et tout autre document probant.

<sup>3</sup> Toute modification du revenu familial ou du nombre d'occupants du logement doit être immédiatement annoncée à la GIM, et justifiée par pièces.

<sup>4</sup> Toute modification du revenu familial entraîne une adaptation du loyer effectivement dû. Cette adaptation est signifiée par la GIM au locataire pour la plus proche échéance contractuelle, selon les formes requises par le Code des obligations.

## **Chapitre V Résiliation**

### **Art. 14 - Résiliation**

<sup>1</sup> Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut être résilié par la Ville de Genève, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle :

- a) si le locataire, après avoir été mis en demeure de faire, ne fournit pas les renseignements visés par l'art. 13 du présent règlement;
- b) si le logement comporte plus de deux pièces que le nombre d'occupants;
- c) si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social; il en va ainsi en particulier si le revenu familial lui permet de louer un logement à loyer libre. Une directive fixe les critères d'application de cette norme;
- d) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'art. 4;
- e) si le locataire sous-loue indûment le logement.

Demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations.

<sup>2</sup> En cas de sous-occupation, la Ville de Genève s'efforce de faire une proposition de relogement du locataire concerné, dans la mesure du possible.

## **Chapitre VI Dispositions finales**

### **Art. 15 - Entrée en vigueur et abrogation**

<sup>1</sup> Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

<sup>2</sup> Il abroge dès cette date tous les Règlements et normes antérieurs.

### **Art. 16 - Disposition transitoire**

<sup>1</sup> L'application du présent Règlement à l'ensemble des contrats de bail en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 doit être réalisée dans un délai de trois ans.

<sup>2</sup> La GIM est compétente pour gérer les éventuels cas de rigueur

### **Art. 17 - Droit applicable**

Pour le surplus, le Code des obligations s'applique aux logements sociaux de la Ville de Genève