

GE_GERICHTE ATA/518/2017 vom 9. Mai 2017

GE Cour de justice, 2017-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_518_2017

FR: GE_GERICHTE ATA/518/2017 du 9 mai 2017

IT: GE_GERICHTE ATA/518/2017 del 9 maggio 2017

Regeste

Résumé: Suppression de l'allocation logement au motif que le locataire a refusé de prendre à bail un appartement moins onéreux, quand bien même ce logement répondait à ses besoins. Admission du recours compte tenu des circonstances exceptionnelles du cas, à savoir le délai extrêmement bref entre la proposition de logement et la date de commencement du bail, l'état de santé du locataire ne lui permettant pas de procéder lui-même à son déménagement, sa situation financière laquelle ne lui permettait pas d'engager une entreprise de déménagement par ses seuls moyens, l'attitude constructive du locataire qui a tout mis en oeuvre pour éviter une situation d'insolvabilité et trouver des solutions en cas de nouvelle proposition d'appartement.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E 5 10).

- 8/14 - A/3780/2016 2) a. Selon l'art. 65 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (al. 1). Il contient également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve (al. 2).

Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, la jurisprudence fait preuve d'une certaine souplesse s'agissant de la manière par laquelle sont formulées les conclusions du recourant. Le fait qu'elles ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est, en soi, pas un motif d'irrecevabilité, pour autant que l'autorité judiciaire et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant (ATA/74/2016 du 26 janvier 2016 ; ATA/571/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/138/2015 du 3 février 2015 ; ATA/958/2014 du 2 décembre 2014). Ainsi, une requête en annulation d'une décision doit être déclarée recevable dans la mesure où le recourant a, de manière suffisante, manifesté son désaccord avec la décision ainsi que sa volonté qu'elle ne déploie pas d'effets juridiques (ATA/571/2015 précité ; ATA/138/2015 précité).

b. En l'espèce, le recourant n'a pas pris de conclusions formelles en annulation de la décision sur réclamation de l'intimé du 4 octobre 2016. L'on comprend toutefois de ses écritures qu'en requérant le réexamen de la décision litigieuse, il conteste la suppression de l'allocation. Il s'ensuit que le recours est également recevable de ce point de vue. 3)

La question litigieuse porte ainsi sur la suppression de l'allocation de logement du recourant au 1er août 2016. 4)

Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune, et si un

échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39A al. 1 LGL).

L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut être mis au bénéfice d'une telle allocation dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées par l'art. 39B LGL, c'est-à-dire que son logement soit agréé par l'État.

Le loyer et les caractéristiques du logement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39B al. 3 LGL).

Selon l'art. 39A al. 3 LGL, le Conseil d'État détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci.

En application de l'art. 22 al. 1 let. a du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), l'allocation de logement ne peut pas être accordée aux

- 9/14 - A/3780/2016 locataires qui, après en avoir été requis, ne justifient pas qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénient majeur pour eux. 5)

En l'espèce, le recourant occupe actuellement un appartement au loyer annuel de CHF 15'252.-, charges non comprises, alors que le loyer de l'appartement qui lui a été proposé par l'intimé s'élevait à CHF 10'080.- par an, charges non comprises.

La prise de bail de ce dernier lui aurait ainsi permis de réaliser une économie annuelle de CHF 5'172.-, étant précisé que cet appartement correspondait, selon les propres dires du recourant, à ses besoins.

Reste à examiner si le recourant pouvait se prévaloir d'inconvénient majeur pour justifier son refus. 6)

Il ressort de la jurisprudence que l'allocation peut être refusée si, d'une part, le locataire n'est pas en mesure de démontrer qu'il a entrepris des démarches suffisantes afin de trouver un appartement mieux adapté à sa situation financière et, d'autre part, il a refusé l'échange avec un appartement moins onéreux (ATA/352/2016 du 26 avril 2016 consid. 3b ; ATA/865/2015 du 25 août 2015 consid. 4 ; ATA/757/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3).

Le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (ATA/352/2016 du 26 avril 2016 consid. 3c et les références citées).

Constituent de tels inconvénients notamment l'insalubrité du logement, le lourd handicap d'un enfant, la cohabitation avec un ex-conjoint avec qui les relations sont devenues mauvaises, la naissance de triplés alors que l'appartement est petit ou encore le fait de ne pas pouvoir installer dans un studio un lit spécial requis par l'état de santé d'un locataire (ATA/630/2012 du 18 septembre 2012 ; ATA/190/2011 du 22 mars 2011 ; ATA/611/2010 du 1er septembre 2010 ; ATA/542/2010 du 4 août 2010).

Selon la directive administrative de l'OCLPF, référencée sous PA/L/013.08, sont considérés comme des inconvénients majeurs :

- enfants à la crèche ;

- enfants dans une école spécialisée ;
 - soins médicaux à proximité ;
 - parents âgés à charge ;
 - locataire âgé de plus de 70 ans.
- 10/14 - A/3780/2016

La chambre administrative a déjà jugé de longue date que les conséquences pécuniaires liées à la poursuite d'un bail en cours, lors de la proposition d'un nouveau logement, ne sauraient être assimilées à un inconvénient majeur au sens de la LGL. Si tel était le cas, les demandeurs d'allocation de logement ne pourraient jamais être contraints de déménager dans un appartement plus adapté à leurs capacités contributives et la LGL ne serait que rarement appliquée. Dans l'affaire en cause, il avait été considéré qu'un refus pour cette raison ne relevait que d'un pur motif de convenance personnelle, étant précisé qu'il n'était pas allégué que le recourant ait même seulement tenté de trouver un successeur pour son bail en cours (ATA/312/2000 du 16 mai 2000 consid. 4).

Depuis lors, la chambre administrative a confirmé que le fait de refuser de prendre un appartement au motif de ne pas être en mesure d'assumer deux loyers simultanément ne constituait pas un inconvénient majeur au sens de l'art. 39A LGL (ATA/389/2008 du 29 juillet 2008 consid. 2d ; ATA/525/2007 précité consid. 2f), et ce même si la situation devait perdurer sur une période de deux mois (ATA/389/2008 précité consid. 2d).

De même, il a également été admis que le fait que la date d'entrée prévue dans le nouvel appartement ne laisse pas assez de temps pour organiser un déménagement ne constitue pas un inconvénient majeur (ATA/525/2007 précité consid. 2f). Dans l'affaire en question, les recourants avaient reçu le

E. 14

décembre 2005 une proposition de bail pour un emménagement le 1er janvier 2006. 7)

En l'espèce, le recourant justifie son refus de prendre à bail le logement proposé par l'intimé par son état de santé, qui ne lui permettait pas de procéder lui-même à son déménagement, et par sa situation financière, laquelle ne lui permettait d'assumer ni deux loyers simultanément pendant une durée maximale de trois mois ni les frais liés à un déménagement.

À teneur de la jurisprudence rappelée ci-dessus, le fait de devoir assumer financièrement la charge de deux loyers simultanément durant une certaine période ne saurait constituer un inconvénient majeur permettant de justifier le refus de prise à bail d'un logement moins onéreux. En l'espèce, l'hospice s'était formellement engagé, aux dires du recourant, à prendre en charge un double loyer pendant une durée d'un mois. De plus, tant les règles et usages locatifs du canton de Genève que l'art. 264 de la loi fédérale du 30 mars 1911, complétant le Code civil suisse (CO, Code des obligations - RS 220) prévoient la restitution anticipée de la chose louée si un nouveau locataire solvable, que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser, est présenté. Le recourant pouvait ainsi entamer des démarches auprès de son bailleur visant la restitution anticipée de son logement sis à Vernier. Compte tenu de la pénurie chronique d'appartements vacants sur le marché genevois, il ne fait aucun doute qu'il aurait réussi à trouver un locataire solvable lui permettant de se libérer de toutes obligations contractuelles sans

- 11/14 - A/3780/2016 respecter son préavis de trois mois. Rien au dossier ne permet toutefois d'établir qu'il aurait entrepris des démarches dans ce sens lorsque l'appartement sis à Meyrin lui a été proposé.

D'autre part, à teneur de la jurisprudence susmentionnée, il est exact que le coût d'un déménagement ne saurait constituer un inconvénient majeur permettant de refuser la prise d'un nouveau bail moins onéreux, au même titre que les conséquences pécuniaires liées à la poursuite simultanée de deux baux, sous peine de rendre l'application de l'art. 39A al. 1 LGL très difficile. À défaut, les bénéficiaires d'une allocation au logement pourraient systématiquement invoquer une situation financière compliquée pour refuser le déménagement dans un appartement moins onéreux. Dans le cas d'espèce, il apparaît que l'hospice avait par ailleurs confirmé au recourant pouvoir participer à ceux-ci à hauteur de CHF 500.-.

Toutefois, nonobstant ce qui précède, il conviendra de tenir compte de certaines circonstances particulières du cas d'espèce.

D'une part, il convient de relever que par deux fois le délai entre la proposition de logement et la date de commencement du bail, était extrêmement bref, et ce nonobstant les problèmes soulevés par le recourant lors de la première proposition. Le délai de réponse de la première proposition, du 21 juin 2016, était fixé au dimanche 26 juin 2016 au plus tard, soit quatre jours avant le commencement du nouveau bail, le 1er juillet 2016. Le recourant avait alors immédiatement contacté téléphoniquement l'autorité intimée pour discuter des échéances, ce que l'autorité intimée ne conteste pas. Il avait de surcroît obtenu en urgence un rendez-vous à l'hospice pour le lundi 27 juin 2016 pour discuter des modalités financières et de la faisabilité d'un tel déménagement. Toutefois, eu égard à sa situation financière modeste, le recours par ses seuls moyens aux services d'une entreprise de déménagement n'était pas possible. De plus, l'aide financière pouvant être apportée par l'hospice ainsi que par d'éventuels fonds privés ne pouvait vraisemblablement pas être libérée dans un délai aussi court. Par ailleurs, la possibilité de recourir à une association proposant des déménagements à bas prix n'était, d'une part, pas connu du recourant et, d'autre part, difficilement organisable dans un si bref délai. Le recourant a par ailleurs dûment collaboré et transmis dès que possible, le 27 juin 2016 déjà, tous les documents sollicités, reçus le 29 juin 2016 par l'intimé.

La seconde proposition de l'autorité intimée s'est déroulée tout aussi rapidement. Le recourant indique, sans être contredit ni par l'autorité intimée ni par les notes au dossier de l'intimé, avoir appris, le vendredi 22 juillet au soir que son dossier avait été admis, par un message sur son répondeur téléphonique, qui lui demandait de reprendre contact avec le service le lundi matin 25 juillet 2016 pour un début de bail le 1er août 2016.

- 12/14 - A/3780/2016

De surcroît, les différents problèmes de santé du recourant auxquels s'est ajoutée une opération chirurgicale durant le mois de juin 2016, ne lui permettaient manifestement pas de procéder lui-même à son déménagement et l'obligeaient à recourir aux services d'un déménageur.

Enfin, il convient de souligner l'attitude constructive du recourant. Il convenait, de son point de vue, de prévenir une situation d'insolvabilité. Même si une réelle insolvabilité aurait vraisemblablement pu être évitée, notamment en entreprenant des démarches visant à la

restitution anticipée de son appartement, les intentions du recourant étaient louables, ce d'autant plus qu'il a immédiatement entrepris différentes démarches en vue d'obtenir des devis d'entreprises de déménagement et de trouver une solution pour la prise en charge des doubles loyers que la situation impliquait. De surcroît, le recourant a tout mis en œuvre depuis lors pour tenter de résoudre les problématiques financières liées à un déménagement, allant jusqu'à solliciter de l'hospice une retenue mensuelle de CHF 100.- sur son minimum vital pour constituer une réserve pour faire face à l'hypothèse d'un double loyer. Son allégation selon laquelle son assistante sociale lui avait indiqué qu'il s'agissait de la première fois qu'une telle requête était formulée et que cela avait impliqué certaines difficultés administratives est plausible et n'a pas été contredite par l'intimé. À ce titre, le reproche de celle-ci au recourant de n'avoir pas entrepris cette démarche plus tôt tombe à faux. Enfin, l'autorité intimée estime que l'hospice était en mesure de participer de façon plus élevée aux frais de déménagement, alléguant d'un montant trois fois plus élevé que ce que l'hospice a proposé au recourant, selon des indications détaillées au procès-verbal de l'audience. Il ne peut à l'évidence être fait grief au recourant d'une éventuelle divergence entre les deux services.

Ainsi, compte tenu des circonstances très exceptionnelles du cas d'espèce représentatif toutefois d'une personne qui a tout entrepris, malgré un état de santé fragilisé les jours concernés, tant auprès de son assistante sociale de l'hospice que de tiers notamment pour obtenir des devis d'entreprise de déménagement, il sera retenu que le refus de prendre à bail l'appartement proposé par l'intimé l'a été pour justes motifs, la prise du nouveau bail ne pouvant être réalisée sans inconvénients majeurs. L'évident souci, plusieurs fois invoqué par le recourant, dès la première proposition, de ne pas s'endetter l'a manifestement conduit à refuser l'appartement par ignorance de l'existence de solutions, sans qu'il ne puisse lui être reproché de ne pas en avoir cherché.

Pour éviter qu'une pareille situation se reproduise dans un contexte semblable, il pourrait être judicieux d'apporter plus d'informations aux intéressés, lorsqu'une proposition de logement est faite, s'agissant notamment de la possibilité de faire appel à des associations pour des déménagements à bas coût si une telle entreprise devait être indispensable ou la possibilité légale de résilier un bail avant terme à certaines conditions.

- 13/14 - A/3780/2016 8)

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis, la décision sur réclamation du 4 octobre 2016 sera annulée et la cause renvoyée à l'intimé afin qu'il accorde au recourant l'allocation à laquelle il a droit à partir du 1er août 2016. 9)

Le recours sera transmis pour information à l'hospice, vu la divergence avec l'intimé. 10) Aucun émolument ne sera perçu (art. 87 LPA) et aucune indemnité de procédure ne sera allouée au recourant, qui n'y a pas conclu et n'a pas exposé de frais pour sa défense (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.