

GE_GERICHTE ATA/681/2012 vom 9. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_681_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/681/2012 du 9 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/681/2012 del 9 ottobre 2012

Regeste

Résumé: Recours contre une décision sur réclamation refusant l'octroi d'une allocation de logement pour un appartement de 3 pièces situé dans un immeuble construit en 1985 et dont le loyer annuel est de CHF 18'400.-. Le loyer annuel par pièce du logement de la recourante est supérieur à celui de 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque. Les conditions pour l'octroi d'une allocation de logement ne sont donc pas réunies.

Erwägungen

E. 12

septembre 1985 - LPA - E - 5 10). 2)

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

- 4/7 - A/520/2012 sans inconvénients majeurs (art. 39A al. 1 de loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

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'Etat.

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).

A teneur de l'art. 21B al. 3 du règlement d'exécution de la LGL, du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit après 1976 est agréé lorsque le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer fixé chaque année par le service compétent sur la base du loyer maximum admis pour les logements subventionnés neufs.

Le but de ces dispositions est d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la location de logement luxueux (ATA/664/2006 du 12 décembre 2006 ; ATA/411/1999 du 6 juillet 1999 et la jurisprudence citée). 3)

Les personnes qui demandent une allocation de logement doivent apporter la preuve de leurs recherches, notamment auprès d'organismes officiels, d'un appartement correspondant mieux à leur situation (ATA/236/2008 du 20 mai 2008 ; ATA/19/2008 du 15 janvier 2008 ; ATA/489/2007 du 2 octobre 2007 ; ATA/892/2004 du 16 novembre 2004).

La juridiction de céans a déjà jugé que compte tenu de la très forte tension qui règne à Genève sur le marché du logement, il convenait de ne pas se montrer trop exigeant quant à la preuve des recherches effectuées. Ainsi, le fait de s'être inscrit auprès de l'OLO, de fondations immobilières de droit public et de procéder à des recherches via internet pouvait être suffisant (ATA/489/2007 du 2 octobre 2007), pour autant que lesdites recherches soient documentées. 4)

Par ailleurs, le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (ATA/236/2008 précité ; ATA/19/2008 précité ; ATA/525/2007 du 16 octobre 2007).

Constituent des inconvénients majeurs au sens de la jurisprudence cantonale, notamment l'insalubrité du logement, 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 le lit spécial que requiert l'état de santé d'un locataire (ATA/437/2008 du 27 août 2008 ; ATA/55/2005 du 1er février 2005). Selon la directive

- 5/7 - A/520/2012 administrative interprétative de l'OLO, référencée sous PA/DS/013.05, il y a inconvénient majeur lorsque l'ensemble des revenus provient du chômage ; un enfant est à la crèche ou dans une école spécialisée ; des soins médicaux sont dispensés à proximité ; des parents âgés sont à la charge du locataire. 5)

En l'espèce, le logement de la recourante n'étant pas subventionné, il y a lieu d'examiner s'il peut être agréé au sens de la LGL. 6)

La jurisprudence a à maintes reprises eu l'occasion de confirmer la pratique de l'OLO consistant à utiliser les statistiques en matière de prix du loyer dans le canton de Genève, moyen adéquat pour permettre d'apprécier les similitudes entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur public (ATA/617/2008 du 9 décembre 2008 ; ATA/664/2006 déjà cité ; ATA/37/2006 du 24 janvier 2006 et les références citées).

Ainsi, un logement ne peut être agréé lorsque le loyer par pièce dépasse le loyer moyen par pièce de 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA/37/2006 précité). 7)

Selon la décision de l'intimé du 19 janvier 2011, valable au moment de la prise de la décision du 25 novembre 2011, il apparaît que pour les logements à loyer libre dans les immeubles construits après 1976, comme celui en cause bâti en 1985, le loyer maximum admis en application de l'art. 21B al. 3 RGL a été fixé à CHF 4'650.-.

Le montant du loyer annuel par pièce de l'appartement de la recourante s'élève à CHF 6'000.-. Il est ainsi supérieur au loyer maximum admis par l'OLO pour 2011. Partant, le logement de la recourante ne peut pas être homologué. Aucune allocation de logement ne peut être octroyée, étant précisé que la législation pertinente en la matière ne laisse pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation. 8)

Dans ces conditions, la chambre de céans peut s'abstenir d'examiner plus en avant si la recourante a établi qu'elle avait entrepris des recherches afin de trouver un logement moins cher ou s'il y aurait un inconvénient majeur justifiant l'absence de telles recherches (ATA/617/2008 précité). 9)

Le recours doit ainsi être rejeté. 10) Bien que la procédure en matière d'allocation de logement ne soit pas gratuite (art. 87 al. 1 LPA cum art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5.10 03) et malgré l'issue du litige, il ne sera pas mis d'émolument à la charge de la recourante, vu sa situation financière. Aucune indemnité de procédure ne lui sera en revanche allouée (art. 87 al. 2 LPA).

- 6/7 - A/520/2012

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