

# **GE\_GERICHTE A/1802/2004 vom 25. Januar 2005**

GE Cour de justice, 2005-01-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1802\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1802_2004)

FR: GE\_GERICHTE A/1802/2004 du 25 janvier 2005

IT: GE\_GERICHTE A/1802/2004 del 25 gennaio 2005

## **Regeste**

LOGEMENT; ALLOCATION DE LOGEMENT; LOGEMENT SOCIAL; LOYER; PRINCIPE DE LA BONNE FOI | Comme le comportement de la direction du logement a été de nature à laisser croire de bonne foi aux recourants que leur dossier était en ordre, la décision de suppression de l'allocation de logement dont est recours a été annulée par le Tribunal administratif. | LGL.39A; RLGL.22

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1998, Madame et Monsieur M\_\_\_\_\_ (ci-après : les recourants) ont bénéficié d'une allocation de logement d'un montant mensuel de CHF 368,56 pour leur appartement subventionné de cinq pièces, sis au \_\_\_\_\_ à Genève. Le loyer initial du logement était fixé à CHF 19'320.- sans les charges. Les recourants occupent le logement en compagnie de leurs deux enfants.

### **E. 2**

Le 25 janvier 2003, les recourants ont sollicité le renouvellement de leur allocation de logement en joignant à leur demande une copie de leur inscription pour un logement datée du 11 juillet 2002 et enregistrée sous le n° \_\_\_\_\_ auprès de l'office du logement, devenu depuis lors la direction du logement (ci-après : DL).

### **E. 3**

Le 4 avril 2003, la DL leur a notifié l'octroi d'une allocation de logement à titre exceptionnel, pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2003 au 31 mars 2004, au motif que les conditions d'octroi n'étaient que partiellement remplies. Les démarches entreprises en vue d'obtenir un logement moins cher étaient considérées insuffisantes. L'allocation octroyée s'élevait à CHF 500.- par mois et se basait sur un revenu brut annuel d'un montant de CHF 68'305.- et sur un loyer annuel de CHF 22'206.- sans les charges.

### **E. 4**

Le 25 juillet 2003, M. M\_\_\_\_\_ a transmis à la DL ses justificatifs de salaire pour les mois de mai et juin 2003.

### **E. 5**

Le 8 août 2003, la DL a demandé aux recourants copie de divers documents afin de mettre à jour leur dossier. Ceux-ci ont donné suite à cette demande le 15 août 2003.

### **E. 6**

Le 29 août 2003, le service des demandes et attributions de logements a épuré le dossier des recourants sans les en aviser.

**E. 7**

Le 1<sup>er</sup> septembre 2003, la DL a demandé copie de divers documents supplémentaires aux recourants afin de mettre à jour leur dossier. Ceux-ci ont répondu à la demande le 5 septembre 2004.

**E. 8**

Le 2 octobre 2003, la DL a notifié aux recourants une décision d'octroi d'allocation de logement pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2003 au 31 mars 2004, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2003, d'un montant mensuel de CHF 500.-, basée sur un nouveau revenu brut annuel de CHF 86'273.- et sur un loyer annuel inchangé de CHF 22'206.-.

**E. 9**

Le 21 avril 2004, les recourants ont sollicité le renouvellement de leur allocation de logement pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 31 mars 2005, en joignant notamment à leur requête la copie de leur demande de logement du 14 juillet 2003. Le lendemain, la DL leur a demandé de produire différentes pièces afin de pouvoir statuer sur leur dossier, ce que les recourants ont fait le 27 avril 2004.

**E. 10**

Le 10 mai 2004, la DL leur a notifié une décision qui mettait fin à leur allocation de logement avec effet au 31 mars 2004, car ils n'avaient entrepris aucune démarche pour trouver un logement moins onéreux, leur dossier auprès du service des demandes et attributions de logements ayant été épuré le 29 août 2003.

**E. 11**

Le 12 mai 2004, les recourants ont formé une réclamation contre la décision de la DL du 10 mai 2004.

**E. 12**

Le 18 mai 2004, la DL leur a demandé une copie de la confirmation de leur inscription auprès du service des demandes et attributions de logement.

**E. 13**

Le 4 juin 2004, les recourants ont informé la DL que leur inscription, datée du 14 juillet 2003, n'avait pas été enregistrée par ledit service.

**E. 14**

Le 29 juillet 2004, la DL leur a notifié une décision sur réclamation confirmant l'arrêt de l'octroi des allocations de logement.

**E. 15**

Le 27 août 2004, le Tribunal administratif a été saisi d'un recours interjeté par les recourants contre les décisions de la DL des 10 mai et 29 juillet 2004. La DL avait violé le droit, en particulier l'article 39A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et l'article 22 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01). Ses décisions étaient contraires au principe de la bonne foi et faisaient montre d'un formalisme excessif. Ils avaient bel et bien effectué des démarches pour trouver un appartement moins onéreux et avaient renouvelé leur demande de logement le 14 juillet 2003. De plus, ils n'avaient reçu aucune proposition de logement de la part de la DL depuis

1998. Enfin, leur situation financière était particulièrement difficile et le refus de leur faire bénéficier d'une allocation de logement contraindrait leurs enfants à interrompre leurs études universitaires.

#### **E. 16**

Le 29 septembre 2004, la DL s'est opposée au recours. Les recourants n'avaient entrepris aucune démarche pour chercher un logement moins onéreux, comme l'attestait l'épuration de leur dossier en date du 29 août 2003. Ils n'invoquaient aucun inconvénient majeur en mesure de justifier ce manquement. Enfin, ils persistaient à restreindre leurs recherches au seul secteur « Charmilles – Servette ». Au vu du dossier, il convenait de considérer que les recourants ne souhaitaient pas déménager pour des raisons de convenance personnelle.

#### **E. 17**

Le 11 novembre 2004, le Tribunal administratif a entendu les parties en audience de comparution personnelle. Lorsque la DL avait reçu la demande d'allocation de logement du 20 avril 2004, elle n'avait pas réagi à la photocopie de la demande de logement datée du 14 juillet 2003 qui figurait parmi les annexes. Elle avait constaté que cette demande de logement ne figurait pas dans la base de données, mais elle n'était pas intervenue auprès des locataires. M. M\_\_\_\_\_ avait envoyé cette demande de logement le 14 juillet 2003, par courrier simple. Il n'avait pas été surpris de ne pas recevoir d'accusé de réception, car il était en relation épistolaire suivie avec la DL. La DL a confirmé que la décision d'octroi de l'allocation présupposait qu'une demande de logement soit pendante. Elle n'avait pas vérifié ce point le 2 octobre 2003, car il ne s'agissait pas de la prise de décision en tant que telle, mais d'une adaptation de celle-ci en cours de période. M. M\_\_\_\_\_ aurait dû s'étonner de ne pas recevoir un courrier avec un numéro d'enregistrement après avoir déposé sa demande de logement au mois de juillet 2003 car la DL envoyait systématiquement un tel courrier. M. M\_\_\_\_\_ a précisé qu'à réception de la décision d'octroi d'allocation le 2 octobre 2003, il était parti de l'idée que son dossier était complet. La DL a expliqué que le requérant n'était pas informé lorsque son dossier était épuré. En revanche, l'accusé de réception de la demande de logement précisait expressément la durée de validité de celle-ci. En l'espèce, la DL ne contestait pas que les conditions d'octroi de l'allocation étaient remplies. Le refus de l'allocation était basé sur le fait que la demande de logement était arrivée tardivement à la DL, soit le 3 juin 2004.

#### **E. 18**

Sur quoi la cause a été gardée à juger. 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. 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 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires dans sa teneur au 17 novembre 2000 - LGL - I 4 05). 3. En vertu de l'article 22 alinéa 1 lettre a du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01) l'allocation de logement ne peut pas être accordée aux locataires qui, après en avoir été requis, ne justifient pas qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs pour eux. 4. En d'autres termes, l'allocation peut être refusée

d'une part, si 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 ( ATA/294/2004 du 6 avril 2004 ; ATA/392/2003 du 20 mai 2003 ; ATA/83/2002 du 5 février 2002) et d'autre part, s'il a refusé l'échange avec un appartement moins onéreux. 5. Même si le marché du logement est particulièrement tendu dans le canton de Genève, 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/892/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/199/2004 du 9 mars 2004). Le tribunal de céans a récemment jugé que compte tenu de la très forte tension qui règne actuellement 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 la DL, auprès des fondations immobilières de droit public et de procéder à des recherches via Internet pouvait être suffisant ( ATA/892/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/277/2004 du 26 octobre 2004 ; ATA/654/2004 du 24 août 2004). 6. En l'espèce, les recourants bénéficient d'une allocation de logement depuis 1998. Il ressort des pièces qu'ils se sont toujours acquittés des obligations y relatives avec diligence. Les recourants ont toutefois été avisés le 4 avril 2003 qu'ils bénéficiaient du renouvellement de l'allocation de logement à titre exceptionnel pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2003 au 31 mars 2004, car il apparaissait que les démarches qu'ils avaient entreprises afin d'obtenir un logement moins onéreux devaient être considérées comme insuffisantes. Ladite allocation a été confirmée le 1<sup>er</sup> octobre 2003. Entre-temps, les recourants ont fait suite à plusieurs demandes d'information de la DL concernant leur situation personnelle, à chaque fois de manière complète et dans le respect du délai imparti. Ils affirment avoir adressé une demande de logement à la DL en date du 14 juillet 2003, mais ne peuvent le prouver formellement, la demande ayant été envoyée par courrier ordinaire. Il appert en tout cas que cette demande n'a pas été enregistrée par le service des demandes et attributions de logement. En conséquence, celui-ci a épuré le dossier des recourants le 29 août 2003. Si les recourants avaient été avertis de l'épuration de leur dossier, ils auraient pu réagir en conséquence, ce qu'ils n'auraient pas manqué de faire au vu de la diligence constante dont ils ont toujours fait preuve dans leurs relations avec l'administration. Compte tenu des circonstances du cas d'espèce, le fait que le dossier en mains de la DL ne contienne pas la demande de logement du 14 juillet 2003 ne saurait toutefois justifier à lui seul que l'allocation de logement des recourants soit supprimée. En effet, de même qu'en cours de période le locataire doit informer sans délai le service compétent de toute modification significative du revenu ou de la fortune, de tout changement dans la composition du groupe familial, ainsi qu'en cas de modification de loyer (hausse ou baisse) dans les immeubles non-subsidés, il incombe à la DL de contrôler que les conditions légales pour bénéficier d'une allocation de logement (cf. art. 39A al. 1 LGL et 22 al. 1 let. a RLGL) soient toujours remplies en cours de période, c'est-à-dire à tout le moins de se préoccuper de savoir si une demande de logement est encore pendante devant le service des demandes et attributions de logement. Alors que la DL a demandé des informations complémentaires aux recourants à maintes reprises afin de « permettre la mise à jour » de leur dossier, elle ne les a jamais interpellés au sujet de leur demande de logement, respectivement de l'absence de celle-ci. Ce comportement était de nature à laisser croire en toute bonne foi aux recourants que leur dossier était complet, et ceci a fortiori lorsque la DL leur a confirmé, par décision du 2 octobre 2003, l'octroi d'une allocation de logement pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2003 au 31 mars 2004. 7. Selon la jurisprudence (ATF 99 Ib 101 ; 111 V 71 ; 111 Ib 124 ; 114 Ia 213 ), l'autorité qui fait une

promesse, donne une information ou une assurance, applique un contrat de droit administratif ou a un comportement créant certaines attentes doit honorer sa promesse ou satisfaire les attentes créées, en vertu du principe de la bonne foi, même si la promesse ou l'attente sont illégales, si cinq conditions sont cumulativement remplies (cf. B. Knapp, Précis de droit administratif, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 1991, p. 108 s.) : 1) L'autorité doit avoir agi dans un cas concret et vis-à-vis d'une personne déterminée. Cette condition est manifeste dans le cas d'espèce si l'on se réfère à la relation épistolaire soutenue que la DL a entretenue avec les requérants. 2) L'autorité qui a agi doit avoir été compétente. 3) L'administré ne devait pas pouvoir se rendre compte immédiatement de l'illégalité du comportement, de l'assurance, du renseignement ou de la promesse de l'administration ; il s'agit là du principe de la bonne foi de l'administré. Il appert que les requérants ne se sont pas doutés un seul instant qu'il y avait un problème avec leur demande de logement, puisque l'allocation de logement continuait à leur être versée, même après l'épuration de leur dossier par le service compétent, et que leur dossier faisait l'objet d'une correspondance suivie avec la DL. Ils n'ont pris connaissance du problème que le 10 mai 2004, date de la décision de suppression de l'allocation par la DL. Le tribunal de céans ne doute pas de leur bonne foi, et ce d'autant plus qu'ils ont toujours fait montre d'une grande diligence pour répondre aux demandes de la DL. 4) L'administré doit, se fondant sur les déclarations ou le comportement de l'administration, avoir pris des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice ; éventuellement, il doit aussi ne pas avoir pris des dispositions qui l'auraient empêché de subir un dommage (ATF 106 V 72 ). En l'espèce, la négligence de la DL, qui ne s'est pas inquiétée de contrôler qu'une demande de logement soit encore pendante, a eu pour conséquence de pérenniser une situation préjudiciable aux requérants, avec les conséquences que l'on sait. La suppression de l'allocation de logement constitue un dommage, à plus forte raison lorsque le loyer constitue un taux d'effort de 42 % par rapport au revenu brut du groupe familial. 5) Enfin, il faut que la législation ne se soit pas modifiée entre le moment où l'autorité a fait ses déclarations ou a eu son comportement et celui où le principe de la bonne foi est invoqué. Cette dernière condition est également remplie en l'occurrence. Par conséquent, il convient de considérer que le comportement de la DL a été de nature à laisser croire aux requérants que leur dossier était en ordre et qu'ils n'encourraient aucun préjudice de ce fait. Enfin, il ne saurait être fait grief aux requérants d'avoir marqué leur préférence pour le quartier dans lequel ils demeurent, les indications qu'ils ont apportées sur les formulaires de la DL ne faisant que répondre à la question telle qu'elle est formulée ( ATA/892/2004 du 16 novembre 2004). 8. Au vu de ce qui précède, la décision attaquée sera annulée et le recours admis. 9. Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera perçu (art. 87 LPA ; art. 10 sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 – E 5 10.03). Une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée aux requérants à titre de participation aux frais d'honoraires. \* \* \*

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