

GE_GERICHTE A/1802/2008 vom 16. Juni 2009

GE Cour de justice, 2009-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1802_2008

FR: GE_GERICHTE A/1802/2008 du 16 juin 2009

IT: GE_GERICHTE A/1802/2008 del 16 giugno 2009

Regeste

; LOGEMENT ; SUBVENTION ; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL) ; SOUS-LOCATION |
Le recourant s'étant absenté durant 14 mois de son domicile, l'aide personnalisée au logement octroyée par la Gérance immobilière municipale de la ville de Genève doit être annulée pour cette période et restituée à cette dernière. Recours rejeté. | RLLVG96.2.2 ; RLLVG96.6.1.1 ; RLLVG96.10.2

Erwägungen

E. 1

Monsieur P_____ est locataire depuis 1988, d'un appartement de deux pièces situé rue _____ à Genève. Il bénéficiait d'une aide personnalisée de CHF 191.- par mois octroyée par la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève (ci-après : la ville).

E. 2

De mars 2005 à septembre 2006, M. P_____ a pris un congé sabbatique, durant lequel il s'est adonné à diverses retraites, notamment en Valais dans un mazot. Il revenait à Genève pendant plusieurs semaines ou plusieurs mois, si bien qu'il a été effectivement absent pendant quatorze mois.

E. 3

En janvier 2006, M. P_____ a annoncé son changement d'adresse auprès de l'office cantonal de la population (ci-après : OCP), indiquant pour domicile celui de son père, Monsieur X_____, avenue _____, à Genève. Le 29 février 2008, il a indiqué qu'il habitait à nouveau à la rue _____.

E. 4

Les 25 septembre et 6 novembre 2007, la ville a demandé à M. P_____ de lui fournir des renseignements sur sa situation actuelle.

E. 5

Courant décembre 2007, ce dernier a transmis un certain nombre de documents dont sa déclaration fiscale 2006 sur laquelle figurait l'observation suivante: "de retour de période sabbatique en septembre 2006". Par ailleurs, il résultait de ses déclarations fiscales que pour 2005, 2006 et 2007, des revenus bruts de respectivement CHF 9'406.-, CHF 4'200.- et CHF 19'940.- avaient été déclarés.

E. 6

Par courrier du 15 janvier 2008, la ville a demandé à nouveau à M. P_____ de lui fournir des renseignements concernant son revenu actuel relevant que "le fait de prendre une année sabbatique [semblait] manifestement insolite". Un rendez-vous était fixé au 24 janvier 2008

pour clarifier la situation.

E. 7

Par décision datée du 15 février 2008, la ville a supprimé l'aide personnalisée de M. P_____ et lui a demandé le remboursement de la somme de CHF 4'699.- reçue indûment à ce titre entre le 1^{er} janvier 2006 et le 29 février 2008. Le logement dans l'immeuble rue _____ ne constituait plus son domicile principal depuis le 1^{er} janvier 2006.

E. 8

Le 17 mars 2008, M. P_____, par la plume d'un avocat, a élevé réclamation contre cette décision. L'aide devait être rétablie, et aucune somme ne devait être restituée.

E. 9

Par décision du 22 avril 2008, la ville a admis partiellement la réclamation et réduit à CHF 2'674.- la somme à restituer, correspondant à une aide personnalisée couvrant les quatorze mois d'absence effective. Cette aide dépendait non seulement du taux d'effort, mais également du taux d'occupation. Dès lors, si un locataire n'occupait plus son appartement à titre de résidence principale, il ne pouvait en bénéficier.

E. 10

En date du 23 mai 2008, M. P_____ a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif. Elle devait être annulée et la ville condamnée à lui octroyer une aide personnalisée pour son appartement. Avant son départ, il avait demandé, par téléphone, s'il pouvait sous-louer son appartement pendant une année, demande à laquelle la ville avait répondu par la négative, ce qui était contraire au droit fédéral. Il avait alors décidé de laisser son appartement vide s'accommodant d'une perte de CHF 378.- par mois, alors que si la demande de restitution était confirmée, elle serait de CHF 569.- par mois, correspondant au loyer sans aide personnalisée. Il n'avait pas les moyens de rembourser la ville, comme cela ressortait de ses avis de taxation d'impôts.

E. 11

La ville a persisté dans sa décision par mémoire réponse du 27 juin 2008.

E. 12

Les parties ont été entendues en audience de comparution personnelle le 1^{er} septembre 2008. Le représentant de la Ville de Genève a indiqué que le litige portait uniquement sur la demande de remboursement concernant la période de quatorze mois. Le versement de l'aide future, laquelle avait fait l'objet d'une nouvelle décision, n'était plus litigieux. M. P_____ a exposé qu'il lui paraissait nécessaire d'aviser l'autorité des augmentations de revenu, mais pas des diminutions. Sa compagne, qui avait son propre logement, lui avait avancé les sommes nécessaires au paiement du loyer de l'appartement rue _____. La ville a précisé qu'elle acceptait qu'une personne bénéficiant d'une aide personnalisée n'occupe pas son appartement pendant deux ou trois mois. Dès qu'elle s'absentait pour une longue durée, l'appartement ne constituait plus sa résidence principale, quand bien même elle revenait pour de courtes périodes. Le locataire n'avait alors plus droit au versement de la subvention communale. A l'issue de l'audience, les parties ont indiqué n'avoir pas d'actes d'instructions complémentaires à solliciter. Elles ont été informées que la cause était 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. Selon l'art. 17 al. 3 du règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève du 27 septembre 2000 (ci-après : règlement 2001), les locataires au bénéfice d'un bail concernant un logement à caractère social antérieur au 1^{er} janvier 2001 continuent de bénéficier du règlement du 4 septembre 1996 (ci-après : règlement 1996) pour autant qu'ils n'aient pas déclaré par écrit se mettre au bénéfice du règlement 2001 (ATA/507/2007 du 31 juillet 2007 et réf. citées). En l'espèce, le recourant n'ayant fait aucune demande écrite au sujet du règlement 2001, c'est celui de 1996 qui s'applique. 3. L'intimée soutient que, l'appartement ayant été sous-occupé durant quatorze mois, l'aide personnalisée doit être supprimée pour cette période. a. En vertu de l'art. 2 al. 2 du règlement 1996, dont la teneur est identique à celle de l'art. 2 al. 2 du règlement 2001, l'aide personnalisée est une subvention au paiement du loyer établie sur la base du taux d'effort et du taux d'occupation. Le but de cette aide est de soutenir financièrement les locataires en place. b. L'art. 6 ch. 1 al. 1 du règlement 1996 prévoit que, en règle générale, un logement jusqu'à deux pièces est attribué pour une personne. c. Le terme « taux » indique l'existence d'un rapport entre deux éléments. Le taux d'occupation d'un logement est le rapport entre le nombre de personnes occupant effectivement un logement et le nombre de pièces de ce dernier. Il n'est pas le rapport entre le nombre de personnes passant une nuit dans un appartement et le nombre de personnes qui pourraient y passer la nuit ; il diffère en cela du taux d'occupation d'un hôtel. d. Selon l'art. 7 al. 4 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL - I 4 05.01), il y a sous-occupation ou non-respect du taux d'occupation lorsque en cours de bail, le locataire n'habite pas ou plus le logement loué tout en y conservant son domicile légal. Bien que cette disposition ne soit pas directement applicable à l'espèce, elle ne fait que rappeler une évidence, soit le fait qu'un appartement inoccupé est sous-occupé ; elle est donc applicable par analogie. Les quatorze mois d'absence du recourant, entrecoupés de courts passages à son appartement, ont entraîné une sous-occupation de ce dernier, puisqu'il n'avait plus d'habitant. La ville tolère que ses locataires s'absentent un mois, voire jusqu'à trois mois, mais le nombre de mois durant lesquels l'appartement de M. P_____ est resté inoccupé dépasse manifestement cette tolérance. Il sied de relever que l'autorité intimée a fait preuve de pondération lorsqu'elle a demandé la restitution de quatorze mois d'absence, en tenant pour acquises les déclarations de M. P_____, et sans demander le remboursement des dix-neuf mois de période sabbatique, voire des vingt-six mois pendant lesquels M. P_____ habitait officiellement à l'adresse de son père. 4. En dernier lieu, l'éventuel refus donné oralement par la ville, d'autoriser la sous-location de l'appartement pour plus de trois mois est sans pertinence. En cas de sous-location, la subvention personnalisée n'est plus versée (art. 10 al. 2 du règlement 1996). Au surplus, il appartenait à M. P_____ de faire valoir les droits auxquels il prétendait à l'époque. 5. Au vu de ce qui précède, la demande en restitution sera confirmée et le recours rejeté. 6. Un émolument de CHF 500.- est mis à la charge du recourant (art. 87 LPA). * * * * *