

# **GE\_GERICHTE A/2625/2016 vom 28. März 2017**

GE Cour de justice, 2017-03-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_2625\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2625_2016)

FR: GE\_GERICHTE A/2625/2016 du 28 mars 2017

IT: GE\_GERICHTE A/2625/2016 del 28 marzo 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) ont conclu le 14 mai 2013 un bail à loyer pour un appartement de cinq pièces au C\_\_\_\_\_. Le logement se trouve dans un immeuble d'habitation à loyers modérés (ci-après : HLM).![]>[]>

### **E. 2**

Le 4 mai 2013, les locataires ont déposé une demande d'allocation de logement auprès de l'office du logement, devenu depuis lors l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF). ![]>[]> Ils confirmaient, notamment, par leur signature n'être titulaires d'aucun bail pour un logement situé dans le canton autre que celui faisant l'objet de la requête.

### **E. 3**

Par décision du 23 juillet 2013, l'OCLPF a mis les locataires au bénéfice d'une allocation de logement mensuelle de CHF 416.65 dès le 1<sup>er</sup> août 2013.![]>[]>

### **E. 4**

Le 15 janvier 2014, les locataires ont sollicité le renouvellement de l'allocation de logement dès le 1<sup>er</sup> avril 2014, ce qui leur a été octroyé par décision du 18 mars 2014.![]>[]> Le même processus s'est renouvelé suite à leur demande du 15 janvier 2015, l'allocation étant accordée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2015 par décision du 17 mars 2015.

### **E. 5**

Le 29 avril 2015, l'OCLPF a sollicité différents renseignements des locataires. ![]>[]> Par décision du 28 mai 2015, l'OCLPF a confirmé la poursuite du versement de l'allocation de logement à la suite de l'examen attentif dont leur dossier avait fait l'objet.

### **E. 6**

Les époux se sont séparés au cours de l'année 2015, Mme A\_\_\_\_\_ conservant la jouissance du domicile conjugal.![]>[]>

### **E. 7**

Le 18 janvier 2016, la locataire a sollicité le renouvellement de l'allocation de logement dès le 1<sup>er</sup> avril 2016.![]>[]>

### **E. 8**

Par décision du 10 juin 2016, l'OCLPF a sollicité le remboursement de la somme de CHF 12'916.15 concernant la période du 1<sup>er</sup> août 2013 au 29 février 2016. Il avait constaté que Mme A\_\_\_\_\_ était titulaire d'un deuxième bail à loyer pour un studio sis D\_\_\_\_\_.![]>[]>

## **E. 9**

Le 20 juin 2016, Mme A\_\_\_\_\_ a formé une réclamation contre la décision du 10 juin 2016. Elle n'était locataire que de l'appartement du C\_\_\_\_\_ et ne s'acquittait que du loyer de celui-ci. [endif]>![if> Son nom apparaissait effectivement sur le bail d'un studio sis D\_\_\_\_\_. Le logement était occupé par Monsieur E\_\_\_\_\_. Il s'agissait d'un ami qui avait rencontré de grosses difficultés à trouver un appartement. Elle n'avait plus vécu dans cet appartement depuis le 1<sup>er</sup> août 2013 et ne s'était plus acquittée du loyer depuis cette date. Elle joignait une attestation de M. E\_\_\_\_\_ confirmant ses dires et un bail à loyer au nom de M. E\_\_\_\_\_ débutant le 1<sup>er</sup> juin 2016. Elle précisait que les procédures liées audit studio ne l'avaient jamais concernée. Seul M. E\_\_\_\_\_ y avait pris part. Ce n'était en conséquence pas à tort qu'elle avait perçu les CHF 12'916.15.

## **E. 10**

Par décision du 7 juillet 2016, l'OCLPF a rejeté la réclamation.![endif]>![if>

## **E. 11**

Par acte du 8 août 2016, Mme A\_\_\_\_\_ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision sur réclamation précitée.![endif]>![if> Elle a conclu à l'annulation de la décision de l'OCLPF du 7 juillet 2016. Une indemnité de procédure devait lui être allouée. Suite à son déménagement dans son appartement sis C\_\_\_\_\_, elle avait sous-loué son précédent studio à un ami afin de lui rendre service, celui-ci étant sans solution de logement. Par courrier et avis officiel du 8 mai 2014, le bail du studio avait été résilié pour le 30 juin 2014. Le congé avait été contesté et une audience de conciliation s'était tenue devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers le 16 septembre 2014. Lors de celle-ci, un accord était intervenu avec son ancienne bailleuse. Le congé notifié le 8 mai 2014 pour le 30 juin 2014 avait été accepté et une prolongation de bail avait été accordée par la bailleuse jusqu'au 31 décembre 2015 afin de permettre à M. E\_\_\_\_\_ de trouver, dans l'intervalle, une solution de relogement. Le principe de la légalité avait été violé. L'art. 7 al. 6 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) sur lequel se fondait l'OCLPF n'était pas applicable à l'octroi d'une allocation de logement. La décision sur réclamation ne reposait sur aucune base légale ou réglementaire. Même à considérer que l'art. 7 al. 6 RGL était applicable, ledit texte réglementaire dépassait manifestement le cadre de la délégation législative. La décision était dépourvue de base légale. Subsidiairement, la décision violait les règles de la bonne foi et le principe de la proportionnalité. L'art. 7 al. 6 RGL reposait sur la volonté d'empêcher qu'une personne ne prenne plusieurs baux et donc plusieurs engagements du point de vue financier et cherche en parallèle une aide étatique pour pouvoir assumer un tel choix. Tel n'était pas sa situation. Elle n'occupait plus le studio sis D\_\_\_\_\_ depuis son emménagement dans l'appartement du C\_\_\_\_\_ où elle résidait avec ses deux jeunes enfants. Elle n'avait jamais acquitté le loyer du studio. Le fait de maintenir la relation contractuelle, puis d'accepter le congé tout en demandant une prolongation du bail du studio sis D\_\_\_\_\_ avait uniquement pour but que M. E\_\_\_\_\_ conserve un toit en attendant qu'il trouve une solution de relogement. Enfin, les faits avaient été constatés de façon inexacte et la situation « de double bail » n'avait qu'un caractère provisoire, le bail du studio sis D\_\_\_\_\_ ayant été résilié le 8 mai 2014 pour le 30 juin 2014, congé accepté par la recourante. Les conditions d'application de la dérogation prévue selon la pratique administrative de l'office du logement (P/L/03.02) étaient remplies. Au surplus et à titre

tout à fait subsidiaire, la période visée par la décision litigieuse, soit du 31 août 2013 au 29 février 2016, ne reposait sur aucun fondement factuel, le congé notifié pour le 30 juin 2014 pour le studio ayant été accepté par la recourante.

#### **E. 12**

Par réponse du 7 septembre 2016, l'OCLPF a conclu au rejet du recours. Le Tribunal administratif, devenu depuis lors la chambre administrative avait déjà eu l'occasion de confirmer, à réitérées reprises, le bien-fondé des décisions qu'elle rendait sur la base de l'art. 7 al. 6 RGL. Le grief de violation du principe de légalité devait être écarté.

La recourante avait caché l'existence d'un second bail à loyer. Elle avait assumé la responsabilité financière du studio jusqu'à sa restitution et avait requis une prolongation de son précédent bail jusqu'au 31 décembre 2015. Le service compétent n'avait eu connaissance d'un tel état de fait qu'à l'occasion de l'audience qui s'était tenue le 16 mars 2016 par-devant le Tribunal des baux et loyers. Les griefs relatifs à la violation des règles de la bonne foi et au principe de la proportionnalité devaient être rejetés.

L'argumentation relative à la constatation inexacte des faits était erronée. La locataire ne remplissait pas les critères de dérogation énoncés dans la pratique administrative précitée. Elle n'avait même pas restitué son précédent appartement au 31 décembre 2015 et une procédure en évacuation avait dû être diligentée à son encontre. Le 29 mars 2016, elle était toujours tenue responsable de son logement.

#### **E. 13**

Mme A\_\_\_\_\_ n'a pas souhaité répliquer dans le délai qui lui a été accordé.

#### **E. 14**

Par courrier du 24 octobre 2016, les parties 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. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. a. Si le loyer d'un immeuble admis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) constitue pour le locataire 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, ce locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement (art. 39 al. 1 LGL). b. Aux termes de l'art. 22 al. 1 let. b RGL, l'allocation de logement ne peut pas être accordée aux locataires notamment qui ne respectent pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31B de la loi, notamment ne respectent pas le taux d'occupation de leur logement fixé à l'art. 7 al. 2 RGL (sous-occupation) ou qui sous-louent tout ou partie de leur logement (conformément à l'art. 5 al. 3). 3. Dans un premier grief, la recourante soutient que l'art. 7 al. 6 RGL ne lui serait pas applicable. Ce grief ne résiste pas à l'examen. Il n'est pas contesté que l'art. 22 al. 1 let. b RGL s'applique à la recourante. L'art. 22 al. 1 let. b RGL mentionne que l'allocation de logement ne peut pas être accordée aux locataires qui « ne respectent pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31 B LGL, notamment ne respectent pas le taux d'occupation de leur logement fixé à l'art. 7 al. 2 RGL ou qui sous-louent tout ou partie de leur logement ». L'art. 7 RGL définit l'occupation des logements. L'al. 6 traite du « domicile principal ». Aux termes de l'art. 7 al. 6 RGL, le

locataire et toute autre personne occupant le logement ne doivent être titulaires d'aucun bail pour un logement situé dans le canton autre que celui de leur domicile principal. L'art. 22 précité fait expressément mention du respect des conditions d'occupation du logement. Il renvoie en conséquence à l'art. 7 RGL. Par ailleurs, la mention de l'al. 2 de l'art. 7 RGL est exemplative et n'exclut pas l'application de l'al. 6 (ATA/416/2003 du 27 mai 2003). Le grief est infondé.

4. Dans un second grief la recourante soutient que l'art. 7 al. 6 RGL dépasserait le cadre de la délégation législative. Il n'est pas nécessaire d'analyser ce grief dès lors que même à considérer qu'il soit fondé, il serait sans pertinence sur la solution du litige, la recourante ayant violé ses obligations d'informer de façon complète l'intimé sur sa situation, conformément aux art. 25 al. 1, 26 al. 1 et 29 RGL, en taisant délibérément la titularité d'un second bail.

5. Dans un troisième grief, la recourante soutient que la décision violerait les règles de la bonne foi et de la proportionnalité.

a. Le principe de la bonne foi entre administration et administré, exprimé aujourd'hui aux art. 9 et 5 al. 3 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), exige que l'une et l'autre se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 p. 53 ; 129 I 161 consid. 4 p. 170 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_18/2015 du 22 mai 2015 consid. 3 ; 2C\_970/2014 du 24 avril 2015 consid. 3.1 ; ATA/141/2012 du 13 mars 2012 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2011, p. 193 n. 568).

b. Traditionnellement, le principe de la proportionnalité, garanti par l'art. 5 al. 2 Cst., se compose des règles d'aptitude – qui exige que le moyen choisi soit propre à atteindre le but fixé –, de nécessité – qui impose qu'entre plusieurs moyens adaptés, l'on choisisse celui qui porte l'atteinte la moins grave aux intérêts privés – et de proportionnalité au sens étroit – qui met en balance les effets de la mesure choisie sur la situation de l'administré et le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public (ATF 125 I 474 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1P. 269/2001 du 7 juin 2001 consid. 2c ; ATA/634/2016 du 26 juillet 2016 consid. 5d ; ATA/735/2013 du 5 novembre 2013 consid. 11).

c. En l'espèce, la recourante a, au moment de solliciter une allocation de logement, attesté par sa signature ne pas être titulaire d'un autre bail à loyer dans le canton. Elle a sciemment menti à l'intimé sur un fait en lien avec la prestation sollicitée et commis ainsi une grave violation de ses obligations. Sans remettre en doute son intention de vouloir rendre service à un ami, cette façon de procéder, en cachant des informations déterminantes, n'est pas compatible avec une demande de soutien financier par des deniers publics. Elle ne peut en conséquence se prévaloir du principe de la bonne foi. De même, compte tenu de ce qui précède, la décision querellée respecte le principe de la proportionnalité. Outre que la recourante a produit un dossier incomplet, la titularité de deux baux a perduré pendant toute la période pour laquelle l'intimé sollicite le remboursement querellé.

6. Dans un dernier grief, la recourante revendique l'application de la pratique administrative de l'office du logement P/L/031.02 selon laquelle, à certaines conditions, l'OCLPF peut verser une allocation pour le nouveau logement, en cas de « double bail ».

Outre que la pratique précitée mentionne expressément que « la règle générale est qu'un locataire ne doit être titulaire que d'un bail, portant sur un logement dans le canton s'il veut être mis au bénéfice d'une allocation de logement », dite pratique ne trouve application que lorsque le locataire a résilié son bail précédent. Or, dès lors que la recourante admet avoir « sous-loué le studio à un ami afin de lui rendre service », elle ne remplit pas les conditions précitées. De surcroît, le contrat de

bail de la recourante au C\_\_\_\_\_ a commencé le 16 mai 2013. Le courrier de résiliation du studio dont tente de se prévaloir l'intéressée n'est intervenu, de la part de la régie, que le 11 mars 2014, soit près d'une année plus tard, au motif précisément que la sous-location n'était pas autorisée. La recourante ne peut en conséquence pas se prévaloir de la date de la résiliation du bail litigieux, ce d'autant moins qu'elle n'a pas contesté l'allégation de l'intimé selon laquelle la date de fin du bail, même après prolongation, n'a pas été respectée par le locataire et que le logement concerné est, encore aujourd'hui, toujours occupé. Le grief est infondé. 7. Le recours sera ainsi rejeté.![endif]>![if> 8. La procédure en matière d'allocation de logement n'étant pas gratuite (art. 87 al. 1 LPA cum art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5.10 03), un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge de la recourante. Au vu de l'issue du litige aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA). ![endif]>![if> \* \* \*

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