

GE_GERICHTE A/264/2013 vom 27. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_264_2013

FR: GE_GERICHTE A/264/2013 du 27 août 2013

IT: GE_GERICHTE A/264/2013 del 27 agosto 2013

Erwägungen

E. 2

Les époux E_____ ont quatre enfants à charge.

E. 3

Ils bénéficient d'une allocation de logement depuis le 1 er janvier 2006.

E. 4

Le 26 septembre 2011, ils ont complété une demande de logement reçue par l'office du logement (ci-après : OLO) le 10 octobre 2011. Cette demande faisait mention d'un revenu brut annuel total des époux E_____ de CHF 97'000.- et d'un loyer annuel pour l'appartement précité de CHF 18'144.-, sans les charges. Ils souhaitaient un logement de six pièces à Lancy, Onex, Plan-les-Ouates ou Bernex soit plus près du lieu de travail de M. E_____, conducteur de ligne aux TPG. Ils étaient intéressés par un logement en coopérative et disposés à consacrer un montant maximum de CHF 50'000.- pour les parts sociales.

E. 5

Le 8 novembre 2011, l'OLO a confirmé l'enregistrement de la demande de logement pour un logement d'au moins six pièces. L'OLO précisait que le loyer mensuel pourrait être compris entre CHF 937.- et CHF 2'799.- par mois (charges et parking non compris).

E. 6

Le 20 janvier 2012, les époux E_____ ont sollicité le renouvellement de l'allocation de logement dès le 1 er avril 2012.

E. 7

Par décision du 22 mars 2012, l'OLO a accordé aux époux E_____ une allocation de logement d'un montant mensuel de CHF 416,65 pour la période du 1 er avril 2012 au 31 mars 2013, eu égard à un revenu annuel brut de CHF 96'105.- et un loyer annuel de CHF 17'544.-, charges et parking non compris. Le taux d'effort réglementaire était fixé à 20,80 %.

E. 8

Le 16 octobre 2012, l'OLO a proposé aux précités un appartement de six pièces sis chemin D_____ n° _____ au Petit-Lancy, pour un loyer mensuel à fixer entre CHF 1'215.- et CHF 2'115.-, charges non comprises. La subvention mensuelle versée dépendait du revenu brut et pouvait s'élever à CHF 900.-. Il était également possible de contracter un prêt remboursable en cinq ans pour le financement des parts sociales de CHF 24'000.-.

E. 9

Le 25 octobre 2012, les époux E_____ ont refusé cette proposition : l'emplacement ne convenait ni pour le travail de M. E_____ ni pour les activités extra-scolaires des enfants.

E. 10

Par décision du 4 décembre 2012, l'OLO a signifié aux époux E_____ que l'allocation de logement ne pouvait plus leur être accordée dès le 1^{er} décembre 2012 en raison du refus, sans motif valable, d'une proposition de logement adéquat.

E. 11

Le 10 décembre 2012, les époux E_____ ont adressé une réclamation. Ils avaient visité l'appartement qui était alors en chantier. Le logement proposé ne correspondait pas du tout à leurs besoins. Les cloisons de deux chambres n'étaient pas construites. Elles ouvraient sur la salle à manger et le salon et ne pouvaient donc être comptées comme chambres à coucher. En outre, il s'agissait d'un logement coopératif HM et il fallait souscrire des parts sociales pour CHF 24'000.-, somme qu'ils n'étaient pas sûrs de pouvoir réunir. Un loyer mensuel de CHF 2'500.- sans les charges ni le garage dépassait largement leurs moyens financiers malgré une subvention maximale de CHF 10'800.- par an.

E. 12

Le 21 décembre 2012, l'OLO a rejeté la réclamation.

E. 13

Le 22 janvier 2013, les époux E_____ ont expédié un recours à la chambre administrative contre la décision sur réclamation. En substance, ils ont conclu à l'annulation de la décision de l'OLO du 21 décembre 2012 et demandaient l'octroi d'une allocation de logement dès le 1^{er} décembre 2012. Ils étaient titulaires d'un bail portant sur un appartement de cinq pièces à Versoix. L'immeuble était sorti du contrôle de l'Etat le 31 décembre 2012. Des hausses de loyer leur avaient été notifiées. Ils avaient refusé l'appartement de six pièces proposé par l'OLO en raison du fait que l'organisation de l'espace ne permettait pas de loger six personnes, alors même que l'appartement était beaucoup plus cher que celui qu'ils occupaient. Le nouveau logement, qui leur était proposé, n'était pas moins onéreux, au sens de l'art. 39A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Au contraire, il s'élevait à CHF 25'380.- comparé au loyer de CHF 17'544.- dont ils s'acquittaient depuis le 1^{er} janvier 2007. En outre, le raisonnement de l'OLO était absurde dès lors que ce dernier comparait le loyer du nouveau logement, allocation de logement déduite, alors qu'il ne le faisait pas pour le logement actuel. Ils ne pouvaient connaître les tables des allocations de logement.

E. 14

Le 22 février 2012 (recte 2013), l'OLO a répondu au recours en concluant au rejet de ce dernier. Les recourants ne contestaient pas avoir refusé la proposition de logement qui leur avait été faite. Comme le logement proposé était sous régime HM, c'était à juste titre qu'il avait déduit du loyer effectif annuel la subvention personnalisée à laquelle les recourants auraient eu droit s'ils avaient accepté le logement proposé. L'OLO permettait aux recourants de réaliser une économie annuelle de CHF 2'964.- eu égard au loyer annuel de CHF 17'544.-, de leur appartement actuel. L'appartement à Lancy ne présentait aucun inconvénient au sens de la jurisprudence dans la mesure où il correspondait exactement à la situation géographique et au nombre de pièces recherchées par les recourants. L'argument tiré de la difficulté d'accès aux "tables exactes" de la subvention personnalisée n'était pas

pertinent. La proposition du 16 octobre 2012 faisait mention d'une fourchette de loyers variant selon le montant de la subvention personnalisée allouée aux futurs locataires. Il appartenait aux recourants d'éclaircir cette question avec l'OLO, respectivement d'accepter l'offre, sous réserve de l'octroi d'une subvention personnalisée suffisante.

E. 15

Le 25 février 2013, la chambre administrative a transmis les observations de l'OLO aux recourants. A défaut d'une requête complémentaire de leur part d'ici le 22 mars 2013, la cause serait gardée à juger.

E. 16

Aucune requête complémentaire n'a été formulée dans le délai imparti. 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. Le 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 inconvénient majeur (art. 39A al. 1 LGL). L'allocation de logement ne peut pas être accordée aux locataires qui ne justifient pas qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénient majeur pour eux (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) ou qui peuvent bénéficier d'une autre forme d'allocation personnalisée ou d'un loyer fixé en fonction de leur revenu (art. 22 al. 2 let. e RGL). Constituent des inconvénients majeurs au sens de la jurisprudence, notamment l'insalubrité du logement, la cohabitation avec un ex-conjoint avec qui les relations sont devenues mauvaises, la naissance de triplé 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. Le désir de donner un cadre de vie meilleur à ses enfants ainsi que le critère de proximité du logement avec le lieu de travail ne peuvent être pris en considération. Ne saurait en outre être constitutif d'un inconvénient majeur le fait pour un couple propriétaire d'un seul véhicule automobile de se trouver éloigné de commerces, étant donné que rien n'empêche les intéressés d'aller faire leurs courses en fin de semaine (ATA/525/2007 du 16 octobre 2007 et les jurisprudences citées). 3. L'allocation de logement peut être refusée au locataire qui refuse l'échange avec un appartement dont le loyer est moins onéreux. Est moins onéreux le loyer effectif au sens de l'art. 31C, al. 1 let. b LGL, soit le loyer autorisé sans les frais de chauffage, d'eau chaude et le loyer du garage, le moins élevé après déduction, le cas échéant, de la subvention personnalisée. Pour comparer les loyers des immeubles des catégories 1 (HBM) et 2 (HLM) avec les loyers des immeubles de la catégorie 4 (HM), il faut en effet imputer sur le loyer des appartements de cette dernière catégorie la subvention personnalisée (art. 23B LGL). 4. La proposition de logement de l'OLO du 16 octobre 2012 n'était pas équivoque. Le loyer mensuel maximum, charges non comprises pour l'appartement de six pièces proposé par l'OLO s'élevait à CHF 2'115.- dont il convenait de déduire la subvention personnalisée de CHF 900.- soit un loyer mensuel à charge des recourants de CHF 1'215.-. Le loyer mensuel de l'appartement de cinq pièces des recourants s'élève à CHF 1'462.-. Les recourants font valoir que l'appartement qu'ils occupent est au bénéfice d'une allocation de logement de CHF 416,65 réduisant la charge de loyer mensuelle effective à CHF 1'045,35. Cet argument est mal fondé. En effet, s'agissant des immeubles des catégories 1 (HBM) et 2 (HLM), tel que celui occupé par les

recourants, l'allocation au logement est une subvention versée au propriétaire de l'immeuble. Au contraire, les immeubles de la catégorie 4 (HM), à laquelle appartenait le logement proposé, donne lieu à une subvention personnalisée dont le locataire est directement bénéficiaire. Au surplus, même si l'on comparait les loyers après déduction de l'allocation personnalisée pour le logement proposé (CHF 1'215.-) et après déduction de l'allocation de logement pour le logement occupé par les recourants (CHF 1'045,35), le loyer calculé par pièce serait encore moins onéreux pour le logement de six pièces (CHF 202,50) que pour celui de cinq pièces occupé par les recourants (CHF 209,07). Ainsi le logement proposé était effectivement moins onéreux que le logement occupé par les recourants. 5. Ces derniers n'ont allégué aucun inconvénient majeur propre à justifier le refus de la proposition de logement. En effet, ce dernier est bien un logement de six pièces conforme à leur demande. Les plans produits par l'OLO, qui ne sont pas contestés par les recourants, montrent bien que le logement proposé comportait six pièces, et permettait de loger une famille de six personnes. C'est à juste titre que les recourants ne soulèvent plus les griefs ayant trait à la situation géographique de l'appartement proposé ou au fait qu'il s'agissait d'un logement coopératif. Ces arguments ne constituaient pas des motifs de refus au sens de la jurisprudence citée plus haut et étaient de surcroît en contradiction avec les indications contenues dans la demande qu'ils avaient déposée le 26 septembre 2006. 6. Au vu de ce qui précède, les griefs des recourants doivent être rejetés. 7. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté. 8. Un émolument de CHF 300.- sera mis à charge des recourants pris conjointement et solidairement (art. 87 al. 1 LPA), la procédure n'étant pas gratuite (art. 10 RFEP a contrario). * * * * *

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