

GE_GERICHTE A/2861/2012 vom 10. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_2861_2012

FR: GE_GERICHTE A/2861/2012 du 10 septembre 2013

IT: GE_GERICHTE A/2861/2012 del 10 settembre 2013

Regeste

; ALLOCATION DE LOGEMENT ; DÉMÉNAGEMENT ; CIRCONSTANCES PERSONNELLES ; MINIMUM VITAL | Suite au décès de son mari, la recourante s'est trouvée en situation de sous-occupation de l'appartement que le couple occupait depuis moins d'une année. En conséquence, l'office du logement a supprimé à tort l'allocation de logement qu'il versait, celle-ci étant toutefois maintenue pour une période de six mois conformément à une pratique administrative. Compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, à savoir l'âge très avancé de la recourante laquelle venait de souffrir, peu avant le décès de son mari, d'un déménagement pénible, la recherche d'un nouvel appartement ne pouvait en effet être exigé d'elle. La suppression de l'allocation de logement, sous réserve qu'elle reçoive un jour les prestations complémentaires qu'elle avait sollicitées, revenait par ailleurs matériellement à une résiliation du bail, les revenus de la recourante ne lui permettant pas de payer son loyer sans empiéter sur son minimum vital. | LGL.39A.al1 ; LGL.39A.al3 ; RGL.7.al2 ; RGL.29.al1

Erwägungen

E. 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).

E. 2

La question litigieuse porte sur la suppression de l'allocation de logement par l'OLO au 1 er janvier 2013.

E. 3

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 du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05). Le loyer pris en considération s'entend sans les charges (ATA/282/2010 du 27 avril 2010). Le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci (art. 39A al. 3 LGL).

E. 4

Selon l'art. 22 RGL, l'allocation logement ne peut notamment pas être accordée au locataire qui ne respecte pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31B LGL, notamment s'il ne respecte pas le taux d'occupation de son logement fixé à l'art. 7 al. 2 RGL. Selon cette dernière disposition réglementaire, il y a sous-occupation si le nombre

de pièces de l'appartement excède de plus de deux unités le nombre de personnes qui l'occupent (voir aussi ATA/16/2013 du 8 janvier 2013).

E. 5

Le bénéficiaire de l'allocation doit informer, sans délai, le service compétent de toute modification significative de sa situation ou de celle de l'un des membres du groupe de personnes occupant le logement, propre à changer le montant de l'allocation ou à la supprimer, notamment en cas de () changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement (art. 29 al. 1 RGL).

E. 6

En l'espèce, il n'est pas contesté que depuis le décès de son mari le 17 juin 2012, la recourante occupe seule l'appartement, situation dont elle a fait part à l'office par courrier du 23 juillet 2012. Nonobstant ce fait, la recourante relève dans ses observations du 22 novembre 2012 que son appartement aurait une conception particulière pouvant cas échéant remettre en question son statut de quatre pièces, consécutivement la sous-occupation.

E. 7

Il est vrai qu'au regard de la teneur lacunaire du contrat de bail du 1^{er} septembre 2011 sous l'angle de la désignation de l'objet loué (la surface et le plan de l'appartement ne sont pas mentionnés, respectivement annexés) on ne peut d'emblée écarter l'argument soulevé par la recourante quant au nombre de pièces (3 ou 4) de l'appartement, élément ayant une importance capitale pour juger de la sous-occupation éventuelle.

E. 8

Cette question n'a toutefois pas lieu d'être instruite plus en détail compte tenu de ce qui suit.

E. 9

A teneur de l'art 39A al. 1 LGL, pour bénéficier d'une allocation de logement, le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (ATA/66/2010 du 3 février 2010 ; ATA/236/2008 du 20 mai 2008 ; ATA/19/2008 du 15 janvier 2008 ; ATA/525/2007 du 16 octobre 2007). Constituent des inconvénients majeurs au sens de la jurisprudence du Tribunal administratif reprise par la chambre de céans en matière d'allocation de logement, 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, l'état de santé d'un des enfants 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/543/2009 du 27 octobre 2009 ; ATA/437/2008 du 27 août 2008 ; ATA/55/2005 du 1^{er} février 2005 et les réf. citées ; ATA/654/2004 du 24 août 2004). Ainsi, une contrainte importante doit exister pour justifier le fait de rester dans un logement trop grand et donc souvent plus cher (ATA/282/2010 du 27 avril 2010).

E. 10

Les exemples mentionnés ci-dessus ne sont pas exhaustifs, la chambre de céans pouvant librement considérer que d'autres circonstances de fait constituent un inconvénient majeur au sens de la disposition précitée.

E. 11

En l'espèce, compte tenu de l'âge très avancé de la recourante ainsi que de la pénurie chronique d'appartements vacants sur le marché genevois, la recherche d'un autre logement implique pour cette dernière un effort considérable. La recherche d'un nouvel appartement impose l'obtention de nombreux documents réclamés par les régies auprès d'autorités diverses, la plupart après le paiement d'émoluments, ainsi que de nombreux déplacements en vue d'effectuer des visites, visites qui par ailleurs sont bien souvent extrêmement fréquentées.

E. 12

Une telle situation n'est pas encore en elle-même constitutive d'un inconvénient majeur au sens de l'art 39A al. 1 LGL dès lors que la recourante pourrait solliciter des prestations complémentaires AVS pour couvrir la perte financière engendrée par la décision querellée, ce qu'elle a d'ailleurs fait.

E. 13

La chambre de céans n'a cependant pas connaissance de l'issue de cette requête et ne peut dès lors admettre, en l'état, que la recourante bénéficie, ou pourrait bénéficier, de telles prestations complémentaires AVS.

E. 14

Ainsi, au regard de la situation personnelle de la recourante, à savoir son âge très avancé, le fait qu'elle avait déjà dû souffrir d'un déménagement imprévu et pénible en 2011, qu'en l'état, elle n'est pas au bénéfice de prestations complémentaires AVS, et que la recherche d'un nouveau logement implique pour elle un effort considérable, il y lieu d'admettre que la recherche d'un nouvel appartement ne peut raisonnablement être exigée d'elle, dès lors qu'il constitue une contrainte importante au sens des jurisprudences susvisées.

E. 15

L'OLO a expressément déclaré dans sa décision qu'il ne requerra pas la résiliation du bail. La suppression de la subvention personnelle, compte tenu de la situation financière actuelle précaire de la recourante, équivaut toutefois matériellement à une résiliation tant cette dernière ne sera tout simplement pas en mesure de s'acquitter de la totalité du loyer et qu'elle se trouvera dans l'impossibilité de rechercher et trouver un nouvel appartement. Il est rappelé à cet égard que les revenus cumulés de la recourante, soit sa rente AVS et le subside de l'assurance maladie (CHF 2'320.- + CHF 463.- = CHF 2'783.-) ne lui permettent pas d'assurer le paiement de son loyer (charges comprises) de CHF 1'684.- sans empiéter sur le minimum vital fixé à CHF 1'200.- pour une personne seule (normes d'insaisissabilité pour l'année 2013 - NI-2013 -E 3 60.04.).

E. 16

La recourante disposant d'un revenu modeste et ne pouvant déménager dans un appartement moins onéreux sans inconvénients majeurs, une allocation de logement doit lui être exceptionnellement octroyée pour l'appartement susmentionné conformément à l'art. 39A al. 1 LGL.

E. 17

L'OLO pourra revoir la situation dans la mesure où la recourante viendrait à percevoir dans le futur des prestations complémentaires AVS ou tout autre soutien financier.

E. 18

Au vu de ce qui précède, le recours sera admis, la décision sur réclamation du 30 août 2012 annulée et la cause renvoyée à l'intimé afin qu'il accorde à la recourante l'allocation à laquelle elle a droit à partir du 1^{er} janvier 2013.

E. 19

Aucun émolument ne sera perçu (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure à la recourante, celle-ci n'ayant pas formé de conclusions dans ce sens (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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