

GE_GERICHTE A/3059/2009 vom 16. August 2002

GE Cour de justice, 2002-08-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3059_2009

FR: GE_GERICHTE A/3059/2009 du 16 août 2002

IT: GE_GERICHTE A/3059/2009 del 16 agosto 2002

Erwägungen

E. 1

Selon son contrat de bail du 16 août 2002, Madame B_____ est locataire depuis le 1^{er} septembre 2002 d'un logement subventionné de cinq pièces, soumis au régime HCM, sis rue C_____, Genève. Son loyer annuel est de CHF 21'396.- depuis le 1^{er} juin 2005, charges et parking non compris. Elle occupe ce logement avec ses deux enfants.

E. 2

Le 17 décembre 2003, Mme B_____ a adressé à l'office cantonal du logement, devenu depuis lors l'office du logement (ci-après : OLO), une demande de logement pour un appartement d'au moins quatre pièces. Cette demande a été enregistrée sous le n° _____.

E. 3

A compter du 1^{er} mars 2005, à l'exception des mois d'avril 2006 et 2008, l'intéressée a perçu une allocation de logement mensuelle allouée sur la base de décisions notifiées sur les formules officielles de l'OLO. Le montant de l'allocation de logement a fait l'objet de plusieurs adaptations, acceptées par la locataire, suite aux modifications du loyer et du revenu déterminant de l'intéressée, variant ainsi entre CHF 268,25 et CHF 416,65.

E. 4

Le 20 février 2009, la locataire a adressé à l'OLO une demande de renouvellement de l'allocation de logement. Elle précisait avoir entrepris des recherches, notamment par le biais d'internet, pour trouver un logement moins cher. A cette demande étaient jointes un certain nombre de pièces justificatives de sa situation financière.

E. 5

Par courrier du 7 mai 2009, l'OLO a adressé à Mme B_____, dans le cadre de sa demande de logement, une proposition pour un appartement HLM de cinq pièces au 1^{er} étage de l'immeuble, sis rue M_____, Genève, au loyer annuel de CHF 19'212.-, charges et parking non compris. Un délai au 15 mai 2009 lui était imparti pour communiquer sa réponse à l'OLO.

E. 6

Le 15 mai 2009, Mme B_____ a fait part à l'autorité de sa détermination positive, à condition toutefois que le prix au m² du logement proposé soit inférieur à celui de son logement actuel.

E. 7

Par courrier du 4 juin 2009, la locataire a invité l'OLO à statuer au plus vite sur la demande de renouvellement de l'allocation de logement du 20 février 2009. La dernière allocation de logement lui avait été versée en mars 2009 et la suspension du versement entraînait un

changement important dans son budget mensuel. Elle se plaignait également de la réponse choquante et humiliante qu'un collaborateur de l'OLO lui avait donnée, lorsqu'en date du 14 mai 2009, elle s'était enquis, par téléphone, de l'état de cette demande.

E. 8

Par décision du 8 juin 2009, l'OLO a rejeté la demande d'allocation de logement de Mme B_____ au motif qu'elle « avait refusé une proposition de logement meilleur marché, voire plusieurs », avec effet au 1^{er} avril 2009.

E. 9

Par pli recommandé du 23 juin 2009, Mme B_____ a formé réclamation contre la décision précitée. Les logements proposés par l'OLO ne respectaient pas les critères de sa situation familiale et financière, et ne présentaient pas de différences de loyer avantageuses par rapport à son loyer actuel. S'agissant du logement sis à la rue M_____, lorsqu'elle avait voulu le visiter, l'immeuble était encore en chantier et il lui avait été impossible de savoir de quel appartement il s'agissait puisque trois appartements étaient à visiter sur le même palier. Elle avait appris par la suite que l'appartement proposé était plus petit que son appartement actuel pour un loyer pratiquement identique. Par ailleurs, un déménagement entraînait des frais ; elle n'avait pas de voiture et devait donc se concentrer sur un secteur proche de son travail et de l'école de ses enfants. Elle vivait seule avec ses deux enfants et travaillait à 70% afin de leur consacrer un peu de temps. Elle s'était inscrite sur des sites internet privés pour trouver un logement et avait même demandé à sa régie de lui échanger son appartement contre un plus petit. En outre, l'OLO avait mis près de quatre mois pour lui signifier son refus.

E. 10

Le 28 juillet 2009, l'OLO a adressé à Mme B_____ une décision sur réclamation maintenant son refus au motif que l'intéressée ne pouvait se prévaloir d'aucun inconvénient majeur pour refuser le logement proposé de cinq pièces sis à la rue M_____.

E. 11

Par courriers des 24 et 25 août 2009, Mme B_____ a recouru auprès du Tribunal administratif. La décision sur réclamation du 28 juillet 2009 devait être annulée. L'OLO reprenant et développant les éléments figurant dans son opposition. Son dossier avait été traité dans des délais inacceptables, un fonctionnaire s'était permis des remarques déplacées, elle avait été forcée, pour visiter un appartement, de se rendre dans un chantier interdit au public et n'avait pas eu suffisamment d'informations pour identifier l'appartement qui lui avait été proposé .

E. 12

Par courrier du 24 septembre 2009, soit dans le délai accordé par le Tribunal administratif, Mme B_____ a complété son recours et produit différentes pièces. Le loyer au m² du logement proposé le 7 mai 2009 était supérieur à celui de son appartement actuel et ne présentait ainsi pas d'avantage financier en sa faveur compte tenu de la différence de surface habitable ; un déménagement engendrerait des frais supplémentaires. L'autorité intimée avait tardé à statuer sur sa demande d'allocation de logement. Les exigences de l'OLO étaient clairement disproportionnées face à sa demande et à sa situation.

E. 13

Le 2 novembre 2009, l'OLO s'est opposé au recours. Mme B_____ avait refusé la proposition de l'OLO du 7 mai 2009 pour des raisons de pure convenance personnelle. L'acceptation de cette proposition lui aurait permis de réaliser une économie annuelle de loyer importante, soit CHF 2'184.- Les raisons invoquées par l'intéressée, notamment la taille plus petite du logement proposé et les éventuels frais engendrés par un déménagement, ne pouvaient être qualifiées d'inconvénients majeurs. Le refus de l'allocation était donc conforme aux art. 39A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et 22 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), la locataire n'ayant pas démontré qu'un échange avec le logement moins onéreux proposé ne pouvait se réaliser sans inconvénient majeur. S'agissant du délai de trente jours mentionné à l'art. 26 al.1 RGL pour statuer sur une demande d'allocation de logement, l'OLO ne contestait pas que ce délai ait quelque peu été dépassé. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, il ne s'agissait que d'un délai d'ordre, de sorte que l'on ne saurait lui reprocher d'avoir commis un déni de justice. Le recours devait être rejeté.

E. 14

Les parties ont été entendues lors d'une audience de comparution personnelle le 7 décembre 2009. a. Mme B_____ a précisé que son loyer mensuel actuel s'élevait à CHF 1'773.- depuis le 1^{er} novembre 2009. La baisse de loyer était due aux démarches qu'elle avait effectuées auprès de l'OLO afin que les baisses du taux hypothécaire soient répercutées. Le loyer de son appartement était déjà relativement bon marché avant la baisse. L'OLO ne lui avait fait des propositions que pour des appartements plus petits en surface ou en pièces, ou plus chers en tenant compte des charges. Il n'était pas logique de déménager pour un logement meilleur marché qui n'avait pas au moins des qualités similaires à l'ancien. Par ailleurs, elle avait été choquée par certaines attitudes du personnel de l'OLO et par le temps que cet office avait mis pour lui répondre. b. Le représentant de l'OLO a maintenu sa position, les motifs mis en avant par la recourante ne constituant pas des inconvénients graves au sens de la loi et de ses directives d'application. Au vu de la baisse de loyer, une nouvelle demande pouvait toutefois être déposée. Au surplus, l'OLO a présenté ses excuses suite aux propos qui auraient été tenus par un de ses collaborateurs à l'égard la recourante.

E. 15

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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. Le recours porte sur le refus d'octroi d'une allocation de logement dès le 1^{er} avril 2009 prononcé par l'OLO le 8 juin 2009 et confirmé par décision sur réclamation du 28 juillet 2009. 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 et 2 LGL). Le loyer pris en considération s'entend sans les charges. Selon l'art. 39A al. 3 LGL, le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci. En application de l'art. 22 al. 1 let. a RGL, 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. Elle peut ainsi être refusée au locataire qui a refusé l'échange avec un

appartement moins onéreux (ATA/489/2007 du 2 octobre 2007). 4. a. En l'espèce, il est établi que la recourante et ses deux enfants occupent un logement de cinq pièces. Jusqu'au 1^{er} novembre 2009, le montant annuel du loyer s'élevait à CHF 21'396.-, montant réduit de CHF 120.- par an dès cette date. La proposition de l'OLO du 7 mai 2009 avait trait à un logement HLM de cinq pièces, au loyer annuel de CHF 19'212.-. L'acceptation de cette proposition aurait permis à la recourante de réaliser une économie de annuelle de loyer de CHF 2'184.-. b. Au vu de ce qui précède, la recourante a refusé un logement moins onéreux en violation des dispositions précitées. 5. Il convient encore d'examiner si des inconvénients majeurs pouvaient justifier son refus. a. Constituent notamment des inconvénients majeurs 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 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/437/2008 du 27 août 2008 ; ATA/55/2005 du 1^{er} février 2005). b. Ne sont en revanche pas considérés comme des inconvénients majeurs au sens de la LGL, le fait d'économiser des frais de transports, de téléphone ou de garde (ATA/676/1999 du 16 novembre 1999), le fait que la situation excentrée de l'ancien appartement dérange les enfants du recourant (ATA/449/1999 du 5 août 1999), ainsi que les troubles de voisinage dont la gravité et la durée n'ont pas été démontrées (ATA/513/1998 du 1^{er} septembre 1998). 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, de l'école, d'un centre commercial ou d'un arrêt de bus ne peuvent être pris en considération (ATA/354/2007 du 31 juillet 2007 ; ATA/797/2002 du 29 octobre 2002 ; ATA/833/2002 du 19 novembre 2002). c. S'agissant de l'argument relatif à l'absence d'économie substantielle suite au coût d'un déménagement et aux dépenses supplémentaires de déplacement et de repas, il n'a pas été jugé pertinent par le Tribunal administratif au regard de la loi. Il a en effet été considéré que des solutions alternatives pour les repas et les transports pouvaient être trouvées et que certains frais supplémentaires étaient déjà pour partie à charge des recourants, tels les repas pris actuellement à domicile (ATA/723/2003 du 30 septembre 2003). 6. Il ressort de l'ensemble de la jurisprudence du tribunal de céans que, s'agissant de choix d'ordre privé, celui-ci n'admet que restrictivement que la condition légale relative à « l'inconvénient majeur » soit satisfaite (ATA/236/2008 du 20 mai 2008 ; ATA/19/2008 du 15 janvier 2008 ; ATA/525/2007 du 16 octobre 2007). 7. En l'espèce, la recourante fait valoir que l'appartement proposé par l'OLO ne présentait pas d'avantage financier en sa faveur en raison de sa taille et du prix du mètre carré. En effet, son appartement actuel dispose d'une surface nette correspondant à 84 m² pour un loyer annuel de CHF 21'396.-. L'objet proposé avait, quant à lui, une surface de 71 m² pour un loyer annuel de CHF 19'212.-, soit une différence de CHF 2'184.- par an. Le loyer au mètre carré de l'objet proposé était supérieur au loyer de l'appartement qu'elle occupait, alors que l'économie de loyer ainsi réalisée était inférieure au montant de l'allocation de logement perçue par la recourante. Cependant, conformément à la jurisprudence précitée, ce motif ne constitue pas un inconvénient majeur au sens de l'art. 39A LGL, mais relève d'un choix de confort personnel, non compatible avec la jurisprudence citée ci-dessus. Le prix de location au mètre carré ne constitue pas un critère pertinent selon la LGL et le RLGL. Il s'ensuit qu'aucun inconvénient majeur ne peut être retenu de ce fait. Par conséquent, le recours doit être rejeté sur ce point. 8. La recourante soutient encore que le service compétent a tardé à statuer sur son dossier en lui adressant la décision relative à sa demande de renouvellement de l'allocation de logement le 8 juin 2009 seulement, alors qu'elle l'avait remise en date du 20 février 2009 et que, partant,

il n'a pas respecté le délai de trente jours prévu à l'art. 26 al. 1 RGL. a. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a déni de justice formel, prohibé par les art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et 6 paragraphe 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950 (CEDH - RS 0.101), lorsqu'une autorité saisie refuse ou omet de statuer alors qu'elle est tenue de le faire, le retard injustifié apparaissant comme une forme affaiblie du déni de justice formel, dans la mesure où l'autorité laisse entendre qu'elle va prendre en main l'affaire, mais tarde exagérément à s'en occuper et ne rend pas de décision dans un délai que la nature et l'importance de l'affaire ainsi que toutes les autres circonstances font apparaître comme raisonnables (Arrêt du Tribunal fédéral 4P.289/1999 du 22 mars 2000, consid. 1a ; 4P.35/2000 du 3 mai 2000, consid. 5 ; 4P.230/2001 du 12 février 2002, consid. 2b ; G. MÜLLER, Commentaire de la Constitution fédérale du 29 mai 1874, n. 89 ad art. 4 ; A. GRISEL, Traité de droit administratif, vol. I, p. 369). b. S'agissant du délai de trente jours prévu à l'art. 26 al. 1 RGL, le Tribunal administratif a jugé que ce délai n'était qu'un délai d'ordre et qu'il n'était pas impératif (ATA/525/2007 du 16 octobre 2007). Il a considéré qu'en rendant sa décision un peu plus de deux mois et demi après que la demande d'allocation de logement ait été déposée, le service compétent n'avait pas commis de déni de justice. En l'espèce, l'intimé ne conteste pas qu'un délai supérieur à celui prévu dans la disposition précitée lui ait été nécessaire pour rendre une décision. Le service compétent a statué trois mois et demi après le dépôt de la demande. Le temps écoulé entre le moment où la recourante a déposé sa requête et la notification de la décision peut dès lors être considéré comme relativement long, d'autant plus que la suppression de l'allocation de logement entraînait un changement non négligeable dans le budget de la recourante. Pendant ce délai, l'autorité a proposé un logement à la recourante, que cette dernière a refusé, ce qui constitue l'unique motif de rejet de la requête. Il n'est pas admissible que le reproche fait à Mme B_____ rétroagisse à la date du renouvellement de l'allocation de logement, soit au 1^{er} avril 2009. Partant, la décision litigieuse sera modifiée, en ce sens que l'allocation de logement devra être versée pour la période courant du 1^{er} avril 2009 au dernier jour du mois au cours duquel la recourante a refusé l'appartement qui lui avait été proposé, soit le 30 mai 2009. 9. Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis. Un émolument réduit de procédure de CHF 200.- sera mis à la charge de la recourante et un émolument de CHF 200.- sera mis à la charge de l'OLO, tous deux succombant partiellement. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la recourante, qui n'y a pas conclu (art. 87 LPA). * * * * *

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