

GE_GERICHTE A/520/2012 vom 9. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_520_2012

FR: GE_GERICHTE A/520/2012 du 9 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE A/520/2012 del 9 ottobre 2012

Regeste

; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; LOGEMENT ; LOCATAIRE ; ALLOCATION DE LOGEMENT ; LOYER ; MAXIMUM | Recours contre une décision sur réclamation refusant l'octroi d'une allocation de logement pour un appartement de 3 pièces situé dans un immeuble construit en 1985 et dont le loyer annuel est de CHF 18'400.-. Le loyer annuel par pièce du logement de la recourante est supérieur à celui de 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque. Les conditions pour l'octroi d'une allocation de logement ne sont donc pas réunies. | LGL39A ; LGL.39B.al3 ; LGL21B.al2

Erwägungen

E. 1

ère section dans la cause Madame X_____ représentée par le service des affaires sociales de la Ville de Carouge, mandataire contre OFFICE DU LOGEMENT EN FAIT 1) Madame X_____, née le _____ 1966 et au bénéfice d'une rente de l'assurance invalidité (ci-après : AI) à 100 %, occupe, depuis le 1 er février 2011, un appartement de 3 pièces situé au 4 ème étage du n° _____, rue Y_____, à Carouge, dans un immeuble non subventionné. Le bâtiment a été construit en 1985. Le loyer, sans les charges, s'élève à CHF 18'000.- par an. 2) Le 10 novembre 2011, Mme X_____ a déposé une demande d'allocation de logement auprès de l'office du logement (ci-après : OLO). Les prestations complémentaires perçues en complément à sa rente AI tenaient compte d'un montant maximum de CHF 1'100.- pour le loyer. Mme X_____ s'acquittait d'un loyer mensuel de CHF 1'605.- avec charges, soit CHF 1'500.- plus CHF 105.- de charges. Elle était dès lors obligée de verser chaque mois une somme de CHF 505.- prélevée sur les frais de sa subsistance. Elle était mère de trois enfants mineurs vivant avec leur père à Carouge, mais sur lesquels elle exerçait un large droit de visite. Il était important pour elle de rester domiciliée à Carouge. 3) Le 25 novembre 2011, l'OLO a rejeté la demande d'allocation de logement. Le prix à la pièce du logement en cause, soit CHF 6'000.- par an (CHF 18'000.- : 3 pièces), était supérieur au loyer agréé pour les immeubles construits après 1976, qui était fixé à CHF 4'650.- la pièce l'an au maximum. 4) Le 15 décembre 2011, Mme X_____ a élevé réclamation contre la décision précitée, concluant à l'octroi d'une allocation de logement compte tenu de sa situation particulière et de la situation du marché du logement dans le canton. Depuis 2006, elle cherchait un logement moins cher que son 4 pièces occupé précédemment au n° _____, rue Z_____, à Carouge, dont le loyer était de CHF 1'893.-. Elle ne bénéficiait d'aucune compensation financière pour exercer son large droit de visite sur ses 3 enfants. Elle n'arrivait pas à tourner financièrement et avait besoin de l'allocation de logement sollicitée. Certains appartements situés dans des immeubles d'habitation à loyers modérés (ci-après : HLM) étaient plus chers que le sien, pourtant les personnes qui les habitaient

obtenaient des allocations de logement. Le propriétaire entretenait de manière exemplaire le bâtiment abritant son logement. Le loyer payé était dans la bonne moyenne des prix en rapport avec le marché du logement à Genève. 5) Le 25 janvier 2012, l'OLO a rejeté la réclamation, pour les mêmes motifs que ceux exposés dans sa décision du 25 novembre 2011. Par décision du 19 janvier 2011, valable pour 2011, il avait fixé à CHF 4'650.- le loyer maximum admis pour l'homologation des logements dans les immeubles construits après 1976. Le prix annuel par pièce du logement de Mme X_____, soit CHF 6'000.-, n'était pas assimilable au loyer des logements neufs subventionnés. Le logement ne pouvait pas être homologué. 6) Par acte posté le 14 février 2012, Mme X_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision sur réclamation précitée, concluant à l'octroi d'une allocation de logement. Elle avait déménagé une première fois en 2007 d'un 5 pièces, dont le loyer était de CHF 2'250.- par mois, pour un 4 pièces à CHF 1'880.- mensuels. En 2011, elle avait aménagé dans le 3 pièces actuel à CHF 1'500.- sans les charges. Ce dernier appartement lui permettait d'exercer son droit de visite sur ses trois enfants. Elle n'avait aucune chance de trouver un objet comparable à ce prix. L'immeuble était bien entretenu et le prix ne paraissait pas disproportionné au vu de la situation actuelle du marché du logement. Son budget, dont le solde disponible était de CHF 1'479.- (total des revenus CHF 3'478.- - total des charges CHF 1'999.-) ne lui permettait pas d'accueillir ses enfants dignement un week-end sur deux, tous les mercredis et la moitié des vacances scolaires. 7) Le 29 mars 2012, l'OLO s'est déterminé sur le recours de Mme X_____. Il a persisté dans l'argumentation figurant dans sa décision du 25 janvier 2012 et a conclu au rejet du recours. 8) Le 2 avril 2012, le juge délégué a informé les parties que l'instruction de la cause était terminée. Il leur a imparti un délai au 11 mai 2012 pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger. 9) Les parties n'ayant pas donné suite à cette invite, la cause a été 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) 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 loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05). L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut être mis au bénéfice d'une telle allocation dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées par l'art. 39B LGL, c'est-à-dire que son logement soit agréé par l'Etat. Le loyer et les caractéristiques du logement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39B al. 3 LGL). A teneur de l'art. 21B al. 3 du règlement d'exécution de la LGL, du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit après 1976 est agréé lorsque le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer fixé chaque année par le service compétent sur la base du loyer maximum admis pour les logements subventionnés neufs. Le but de ces dispositions est d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la location de logement luxueux (ATA/664/2006 du 12 décembre 2006 ; ATA/411/1999 du 6 juillet 1999 et la jurisprudence citée). 3) Les personnes qui demandent une allocation de logement doivent apporter la preuve de leurs recherches, notamment auprès d'organismes officiels, d'un

appartement correspondant mieux à leur situation (ATA/236/2008 du 20 mai 2008 ; ATA/19/2008 du 15 janvier 2008 ; ATA/489/2007 du 2 octobre 2007 ; ATA/892/2004 du 16 novembre 2004). La juridiction de céans a déjà jugé que compte tenu de la très forte tension qui règne à Genève sur le marché du logement, il convenait de ne pas se montrer trop exigeant quant à la preuve des recherches effectuées. Ainsi, le fait de s'être inscrit auprès de l'OLO, de fondations immobilières de droit public et de procéder à des recherches via internet pouvait être suffisant (ATA/489/2007 du 2 octobre 2007), pour autant que lesdites recherches soient documentées. 4) Par ailleurs, le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (ATA/236/2008 précité ; ATA/19/2008 précité ; ATA/525/2007 du 16 octobre 2007). Constituent des inconvénients majeurs au sens de la jurisprudence cantonale, 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 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). Selon la directive administrative interprétative de l'OLO, référencée sous PA/DS/013.05, il y a un inconvénient majeur lorsque l'ensemble des revenus provient du chômage ; un enfant est à la crèche ou dans une école spécialisée ; des soins médicaux sont dispensés à proximité ; des parents âgés sont à la charge du locataire. 5) En l'espèce, le logement de la recourante n'étant pas subventionné, il y a lieu d'examiner s'il peut être agréé au sens de la LGL. 6) La jurisprudence a à maintes reprises eu l'occasion de confirmer la pratique de l'OLO consistant à utiliser les statistiques en matière de prix du loyer dans le canton de Genève, moyen adéquat pour permettre d'apprécier les similitudes entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur public (ATA/617/2008 du 9 décembre 2008 ; ATA/664/2006 déjà cité ; ATA/37/2006 du 24 janvier 2006 et les références citées). Ainsi, un logement ne peut être agréé lorsque le loyer par pièce dépasse le loyer moyen par pièce de 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA/37/2006 précité). 7) Selon la décision de l'intimé du 19 janvier 2011, valable au moment de la prise de la décision du 25 novembre 2011, il apparaît que pour les logements à loyer libre dans les immeubles construits après 1976, comme celui en cause bâti en 1985, le loyer maximum admis en application de l'art. 21B al. 3 RGL a été fixé à CHF 4'650.-. Le montant du loyer annuel par pièce de l'appartement de la recourante s'élève à CHF 6'000.-. Il est ainsi supérieur au loyer maximum admis par l'OLO pour 2011. Partant, le logement de la recourante ne peut pas être homologué. Aucune allocation de logement ne peut être octroyée, étant précisé que la législation pertinente en la matière ne laisse pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation. 8) Dans ces conditions, la chambre de céans peut s'abstenir d'examiner plus en avant si la recourante a établi qu'elle avait entrepris des recherches afin de trouver un logement moins cher ou s'il y aurait un inconvénient majeur justifiant l'absence de telles recherches (ATA/617/2008 précité). 9) Le recours doit ainsi être rejeté. 10) Bien que la procédure en matière d'allocation de logement ne soit pas gratuite (art. 87 al. 1 LPA cum art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5.10 03) et malgré l'issue du litige, il ne sera pas mis d'émolument à la charge de la recourante, vu sa situation financière. Aucune indemnité de procédure ne lui sera en revanche allouée (art. 87 al. 2 LPA).

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