

GE_GERICHTE A/967/2014 vom 29. Juli 2014

GE Cour de justice, 2014-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_967_2014

FR: GE_GERICHTE A/967/2014 du 29 juillet 2014

IT: GE_GERICHTE A/967/2014 del 29 luglio 2014

Erwägungen

E. 1

ère section dans la cause Madame A_____ contre OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE EN FAIT 1) Madame A_____ est locataire d'un appartement de cinq pièces à l'adresse chemin _____, Genève dont le loyer est de CHF 28'416.- par année. Elle partage cet appartement avec ses enfants, nés respectivement en 2000 et en 2012 ainsi qu'avec son compagnon, Monsieur B_____.! [endif]> [if> 2) Par courrier daté du 4 décembre 2013 et reçu par l'office du logement, devenu depuis lors l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : l'OCLPF), le 20 décembre 2013, Mme A_____ a sollicité une allocation de logement pour immeuble non subventionné. [endif]> [if> 3) Le 16 janvier 2014, l'OCLPF a refusé cette demande. Le prix par pièce et par année de l'appartement qu'elle occupait, édifié en 1999, était de CHF 5'683.- alors que le maximum admis était de CHF 5'300.-. [endif]> [if> 4) Le 25 janvier 2014, Mme A_____ a réclamé de la décision précitée. [endif]> [if> Elle faisait face à un tel refus depuis trois ans. L'immeuble qu'elle occupait avait été édifié en 1989. Elle avait loué ce logement alors qu'il était sous le régime HLM, et son loyer était à l'époque identique. Elle avait entrepris, sans succès, des démarches afin d'en obtenir un moins cher depuis 2011. Sa situation financière était obérée car elle était en fin de droit du chômage. Elle était enceinte et devait accoucher à la fin du mois de juillet 2014. 5) Le 28 février 2014, l'OCLPF a rejeté la réclamation et maintenu sa décision. Le loyer de l'appartement de cinq pièces qu'elle occupait était supérieur au maximum admissible et ce, même si l'immeuble avait été édifié en 1981 et non, comme indiqué par erreur dans la décision litigieuse, en 1999. [endif]> [if> Les précédentes décisions qui avaient été notifiées à la recourante, à la fin de l'année 2011 ainsi qu'au mois de mai 2013, n'étaient fondées que sur ses revenus de l'époque, sans que le coût de son logement n'ait été étudié. Cette décision a été reçue par Mme A_____ le 4 mars 2014. 6) Par acte daté du 25 mars 2014 et mis à la poste le 1 er avril 2014, l'intéressée a saisi la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) d'un recours contre la décision sur réclamation précitée. Elle ne comprenait pas pourquoi l'allocation de logement lui était refusée depuis 2011. Son immeuble était passé sous le régime libre en 2009 et elle avait entrepris des démarches depuis 2010 afin d'obtenir une allocation, en vain. Elle avait reçu en 2011 des réponses négatives car ses revenus étaient trop élevés de quelques francs. Maintenant qu'elle était au chômage, l'allocation lui était refusée car l'immeuble n'était pas agréé. [endif]> [if> 7) Le 5 mai 2014, l'OCLPF s'est déterminé, persistant dans les termes de sa décision. Selon la décision générale qu'elle avait prononcée, le prix maximum par pièce et par année permettant d'obtenir une allocation de logement était de CHF 5'300.-. Le logement de Mme A_____ avait un loyer, par pièce et par année, supérieur à ce chiffre. [endif]> [if> 8) Le 7 mai 2014, Mme A_____ a exercé son droit à la réplique. Elle avait accouché en urgence d'un bébé né prématurément. Au

surplus, elle persistait dans les termes de son recours.![endif]>![if> 9) Sur quoi, la cause a été gardée à juger.![endif]>![if> 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).![endif]>![if> 2) a. 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).![endif]>![if> 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'État. 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). b. À teneur de l'art. 21B al. 3 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), 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. c. L'OCPLF a prononcé, le 30 juillet 2013, une décision générale arrêtant que, pour les logements à loyer libre dans les immeubles construits après 1976, le loyer maximum admis en application de l'art. 21B al. 3 RGL est fixé à CHF 5'300.- la pièce par année. Ce montant correspond au loyer maximum admissible pour les logements subventionnés neufs dans les immeubles des catégories HLM et HM, ressortant de la pratique administrative de l'autorité intimée concernant les loyers maximums par pièce par accord de principe du 1 er janvier 2008, mis à jour le 1 er octobre 2013 (PA/SI/005.03). d. 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 logements luxueux (ATA/664/2006 du 12 décembre 2006 ; ATA/411/1999 du 6 juillet 1999 et la jurisprudence citée). 3) En l'espèce, le montant du loyer annuel par pièce s'élève à CHF 5'683.-. Il est ainsi supérieur au loyer maximum de CHF 5'300.- admis par l'OCLPF pour 2013. 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. La décision de l'autorité intimée étant conforme au droit, ce grief sera écarté.![endif]>![if> Il est certes regrettable que cet élément n'ait pas été analysé lors des premières décisions de refus notifiées à l'intéressée. Toutefois, cela ne peut modifier l'issue du litige, la LGL ne contenant pas de disposition obligeant l'autorité à traiter tous les éléments concernant une requête, contrairement par exemple en matière de constructions, à l'art. 3 al. 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05). 4) Mal fondé, le recours doit être rejeté.![endif]>![if> 5) 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 lui sera allouée (art. 87 al 1 LPA).![endif]>![if> * * * * *

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