

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2174/2012-LOGMT

ATA/630/2012

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 18 septembre 2012

2^{ème} section

dans la cause

Madame X_____

contre

OFFICE DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame X_____ a loué le 4 août 2008, alors qu'elle était séparée mais non encore divorcée de Monsieur Y_____, un appartement de quatre pièces dans un immeuble sis _____ à Carouge, propriété de la Caisse paritaire de prévoyance de l'industrie et de la construction (CPPIC). L'immeuble en question, construit en 2002, était soumis au régime HLM.
2. Le montant annuel du loyer de l'appartement s'élevait à CHF 19'068.- sans les charges.
3. Le 9 juin 2011, sur requête de Mme X_____ du 20 avril 2011, l'office du logement (ci-après : OLO), rattaché au département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'urbanisme (ci-après : le département), lui a accordé une allocation de logement de CHF 265,50 par mois pour la période allant du 1^{er} juin 2011 au 31 mars 2012.

L'autorité décisionnaire consentait à lui accorder une allocation de logement bien que les conditions d'octroi ne soient que partiellement réunies. En effet, son loyer représentait une charge manifestement trop lourde, eu égard à sa situation de revenu et de fortune, et les démarches qu'elle avait entreprises en vue de l'obtention d'un logement moins onéreux étaient restées vaines.

Le renouvellement au 1^{er} avril 2012 de cette allocation était soumis à trois conditions cumulatives. Elle devait déposer sans délai par-devant l'OLO une demande de logement et maintenir celle-ci sans interruption par des contacts à intervalles réguliers avant chacune de ses dates d'échéances successives. Elle devait accomplir des démarches actives en vue de trouver un logement moins onéreux, notamment auprès de la Gérance immobilière municipale et des régies de la place. Elle devait ne pas avoir refusé une proposition portant sur un logement moins cher ou accepté une proposition relative à un appartement plus cher, sans motif valable.
4. Le 4 février 2012, Mme X_____ a adressé à l'OLO une demande de renouvellement de ladite allocation de logement. Elle a complété le formulaire remis par l'OLO. Elle avait effectué des démarches en vue de trouver un logement moins cher mais par téléphone. Aucune d'elles n'avaient abouti car elle faisait l'objet de poursuites.
5. Par décision du 5 mars 2012, l'OLO a mis un terme avec effet au 31 mars 2012 au versement de l'allocation de logement. Mme X_____ n'a pas formé de réclamation contre cette décision qui est entrée en force.

6. Le 20 mars 2012, Mme X_____ a adressé à la direction du logement du département un formulaire de demande de logement en vue d'obtenir un appartement moins cher.
7. Le 30 mars 2012, le service des affaires sociales de la Ville de Carouge a écrit à l'OLO. Mme X_____ avait sollicité son assistance à la suite de la décision du 5 mars 2012. Elle avait eu d'importants problèmes de santé durant l'été 2011 et elle avait laissé aller ses affaires administratives à-vau l'eau. Elle faisait l'objet d'une saisie sur salaire et elle avait considéré qu'en raison des poursuites en cours, aucune régie n'accepterait de prendre son dossier en considération. Cela expliquait son absence de démarche. Le service social transmettait à l'OLO une nouvelle demande d'allocation de logement pour immeuble HLM. Mme X_____ travaillait comme aide-soignante aux Hôpitaux universitaires de Genève et elle vivait avec sa nièce, née le 3 juin 2002, qui lui avait été confiée par ordonnance du Tribunal tutélaire.
8. Par décision du 4 mai 2012, l'OLO a refusé l'octroi d'une allocation de logement à Mme X_____. Les démarches qu'elle avait effectuées en vue de l'obtention d'un appartement mieux adapté à sa situation financière devaient être considérées comme tardives puisque son dossier n'avait été enregistré auprès de son service d'attribution de logements qu'en date du 3 avril 2012. Aucune allocation de logement ne pouvait donc lui être accordée. Cette décision pouvait faire l'objet d'une réclamation écrite.
9. Le 10 mai 2012, Mme X_____ a élevé réclamation contre la décision de l'OLO du 4 mai 2012. En raison de ses ressources limitées, elle avait réellement besoin de l'allocation de logement pour vivre dignement avec sa nièce. Elle avait satisfait aux exigences posées. Elle espérait que l'OLO lui proposerait un logement de quatre pièces moins cher pour pouvoir déménager. Dans cette attente, elle avait besoin du complément que constituaient les allocations de logement. Elle téléphonerait régulièrement au service du logement afin que son dossier « reste sur la pile et qu'on ne l'oublie pas ».
10. Le 13 juin 2012, l'OLO a rejeté la réclamation. Les recherches de Mme X_____ en vue de trouver un logement moins onéreux avaient été tardives. Elle ne pouvait ignorer les modalités des démarches à entreprendre pour obtenir un logement moins onéreux puisqu'elle les avait effectuées en juin 2011. La consultation de petites annonces ou l'envoi d'une lettre-type à quelques régies n'étaient pas suffisants. L'intéressée ne se prévalait pas dans sa réclamation d'inconvénients majeurs qui l'auraient empêchée d'effectuer des démarches actives.
11. Par pli posté le 13 juillet 2012, Mme X_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre

administrative) contre la décision sur réclamation précitée, concluant à son annulation et à ce qu'une allocation de logement lui soit à nouveau accordée.

Elle avait emménagé dans son appartement en 2008. Son logement lui coûtait CHF 1'629.- par mois. Elle avait reçu un avis de modification de son bail daté du 20 avril 2012, dont elle transmettait une copie, lui annonçant que le loyer augmenterait de CHF 39,50 par mois dès le 1^{er} juin 2012. Il allait donc passer à CHF 1'668,50 par mois sans les charges. Ses ressources étaient limitées car elle travaillait à 90 % comme aide-soignante et réalisait un revenu net moyen de CHF 4'600.- par mois fois treize. Elle recevait également une contribution de CHF 1'000.- par mois de la part du service de protection des mineurs pour l'entretien de sa nièce. Faisant l'objet d'une saisie sur salaire, elle ne disposait que du minimum vital calculé par l'office des poursuites. Cette saisie devrait, d'après ses calculs, s'arrêter dans quelques mois. « Cela irait encore plus vite si elle pouvait bénéficier de l'allocation de logement ». Elle souhaitait déménager dans un logement moins cher mais les régies n'entraient pas en matière sur ses demandes d'attribution de logement, car elle faisait l'objet de poursuites.

12. Par des observations du 20 août 2012, l'OLO a conclu au rejet du recours. Quelles que soient les explications de Mme X_____, elle n'avait pas satisfait aux exigences légales en matière de recherche d'un logement moins onéreux avant de solliciter le renouvellement de son allocation. Elle ne faisait état d'aucun inconvénient majeur justifiant l'absence de recherches de sa part. Pourtant, dans la décision d'allocation de logement du 9 juin 2011, il lui avait été expressément rappelé l'exigence légale liée aux recherches actives à effectuer en vue du renouvellement de l'aide.
13. Par courrier du 22 août 2012, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
14. Le 5 septembre 2012, Mme X_____ a persisté dans les termes de son recours. Vu la crise du logement et quelles que soient les démarches qu'elle pourrait entreprendre, elle n'avait que très peu de chance de trouver un logement moins cher dans l'immédiat et, dans cette attente, elle avait besoin que l'OLO reprenne le versement de l'allocation de logement.

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 et 2 de loi générale sur le logement et la protection des locataires dans sa teneur au 17 novembre 2000 - LGL - I 4 05).

3. En vertu de l'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 - 4 05.01), 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.

L'allocation peut être refusée d'une part, si le locataire n'est pas en mesure de démontrer qu'il a entrepris des démarches suffisantes afin de trouver un appartement mieux adapté à sa situation financière et d'autre part, s'il a refusé l'échange avec un appartement moins onéreux (ATA/229/2012 du 17 avril 2012 ; ATA/408/2011 du 21 juin 2011 ; ATA/542/2010 du 4 août 2010 ; ATA/489/2007 du 2 octobre 2007 ; ATA/458/2006 du 31 août 2006).

4. Même si le marché du logement est particulièrement tendu dans le canton de Genève, 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/190/2011 du 22 mars 2011 ; ATA/892/2004 du 16 novembre 2004).

5. En l'espèce, la recourante n'a pas établi avoir effectué des recherches actives entre le 1^{er} juin 2011 et le 31 mars 2012 en vue de trouver un logement moins onéreux et n'a pas renouvelé pendant cette période sa demande de logement auprès de l'OLO. Pourtant, dans sa décision du 9 juin 2011, celui-ci avait attiré l'attention de l'intéressée sur le fait qu'un éventuel renouvellement de l'allocation serait conditionné à de futures démarches en vue de trouver un appartement meilleur marché, notamment en s'inscrivant sans délai auprès du service des demandes et attributions de logement et en persistant dans ses démarches. Les conditions posées par l'art. 39A al. 1 et 2 LGL n'étant pas réalisées, l'OLO avait refusé à juste titre le renouvellement de cette allocation par décision du 5 mars 2012, qui n'avait pas fait l'objet d'une réclamation. Le dépôt moins d'un mois plus tard d'une nouvelle demande d'allocation ne permettait pas à l'OLO d'entrer en matière sur cette nouvelle requête en l'absence de faits nouveaux.

6. Pour voir son allocation maintenue, ou reprise à brève échéance après sa suppression, le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39A al. 2 LGL *in fine*). La jurisprudence a notamment considéré comme tels l'insalubrité du logement, le lourd handicap d'un enfant, la cohabitation avec son 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/190/2011 précité ; ATA/611/2010 du 1^{er} septembre 2010 ; ATA/542/2010 du 4 août 2010).

7. En l'espèce, dans le courrier de transmission de sa demande d'allocation de logement du 20 avril 2012, la recourante a allégué un état maladif mais sans établir, notamment par la production d'un certificat médical, en quoi cette atteinte à sa santé l'aurait empêchée d'effectuer des démarches pour trouver un logement moins onéreux. En outre, le fait qu'elle fasse l'objet de poursuites ne constituait pas un motif lui permettant de s'abstenir d'effectuer des démarches pour essayer de se reloger.
8. Au vu des circonstances qui prévalaient ainsi à la date du dépôt de la nouvelle demande d'allocation de logement, l'OLO a refusé à juste titre de rétablir le versement de celle-ci. Mal fondé, le recours sera rejeté.
9. La recourante a fait état pour la première fois dans son acte de recours du 13 juillet 2012 du fait qu'elle avait fait l'objet d'une augmentation de loyer dès le premier juin 2012, selon avis de modification du 20 avril 2012. Ces faits nouveaux n'ont pas pu être pris en considération par l'OLO lorsqu'il a statué le 13 juin 2012 sur la réclamation du 10 mai 2012. Une telle augmentation étant susceptible de déclencher l'octroi d'une allocation de logement ou un réexamen de la situation d'un locataire qui en perçoit une, ainsi que l'indique l'avis de modification de loyer (art. 39C al. 3 LGL), il appartiendra donc à la recourante d'effectuer les démarches utiles auprès de l'OLO pour faire réexaminer sa situation en fonction de ces éléments nouveaux.

Vu les circonstances et la nature du litige, la chambre administrative renoncera à percevoir un émolument. Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 juillet 2012 par Madame X_____ contre la décision sur réclamation de l'office du logement du 13 juin 2012 ;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Madame X_____ ainsi qu'à l'office du logement.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, MM. Thélin et Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière de juridiction a.i. :

C. Sudre

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :