

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3796/2007-DCTI

ATA/19/2008

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 15 janvier 2008

dans la cause

Madame B _____ et Monsieur B _____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame B_____ et Monsieur B_____ habitent avec leur fils R_____, né en 1981, depuis le 16 juillet 2005, un appartement de quatre pièces à l'adresse, 41, Y_____ à Genève. Cet appartement, de catégorie HLM, avait un loyer initial de CHF 1'570.- plus les charges, augmenté dès le 1^{er} octobre 2006 à CHF 1'624.-/mois, puis à CHF 1'679.-/mois, en raison de la diminution des prestations de l'Etat.

2. Le 22 mars 2007, les époux B_____ ont présenté à la direction du logement (ci-après : DL) une demande d'allocation de logement pour le secteur subventionné.

Des pièces produites, il résulte notamment que M. R_____ était à la recherche d'un emploi disposant alors d'un très faible revenu, Mme B_____ était aidée financièrement par l'Hospice général (ci-après : HG) depuis le 1^{er} octobre 2006 et les trois membres de la famille B_____ bénéficiaient du subside pour l'assurance maladie. A la question de savoir s'ils avaient entrepris des démarches pour trouver un logement moins cher, les époux B_____ ont répondu par la négative.

3. Par décision du 31 mai 2007, la DL a informé les époux B_____ qu'au vu du prix de la pièce de leur appartement, soit CHF 4'872.-/an, aucune allocation de logement ne pouvait être octroyée. De plus, malgré la disponibilité actuelle de logements meilleur marché, ils avaient déclaré n'avoir entrepris aucune démarche pour trouver un logement moins cher.

4. Le 19 juillet 2007, Mme B_____ a élevé réclamation à l'encontre de la décision précitée.

Pour des raisons de mobilité limitée, elle était contrainte de rester à Genève d'une part, et ses demandes auprès des régies n'avaient pas abouti car elle faisait l'objet de poursuites, d'autre part.

Elle était dans l'attente d'une décision AI et actuellement, en complément du salaire de son époux, elle était aidée par l'HG. Son fils R_____ avait trouvé une place de travail fixe depuis le 11 juin 2007 et, selon le contrat de travail annexé à la réclamation, il réalisait un salaire brut de CHF 3'715.-/mois.

5. Par courrier du 20 juillet 2007, la DL a prié les époux B_____ de lui faire parvenir l'ensemble des justificatifs de recherches qu'ils auraient entreprises en vue de trouver un logement moins onéreux.

6. Statuant le 11 septembre 2007, la DL a rejeté la réclamation.

Le courrier du 20 juillet 2007 était resté sans réponse de la part des époux B_____.

Aucune demande de logement à leur nom n'était à ce jour enregistrée, ni auprès de la DL, ni auprès des fondations immobilières de droit public. Enfin, les époux B_____ n'évoquaient aucun inconvénient majeur pouvant justifier le défaut de démarches.

7. Les époux B_____ ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 9 octobre 2007.

Ils avaient recherché un appartement moins cher et déposé, le 15 août 2007, une demande de logement à la DL et au secrétariat de la fondation immobilière de droit public. Ils étaient conscients que leur loyer était trop élevé, ce d'autant qu'il venait d'être récemment augmenté et il avait passé à CHF 1'799.-/mois depuis le 1^{er} octobre 2007. Ils n'attendaient qu'une chose, à savoir, trouver un appartement moins cher.

8. Dans sa réponse du 14 novembre 2007, la DL s'est opposée au recours.

Afin de sauvegarder l'égalité de traitement entre administrés, elle avait édicté une directive administrative interprétative, référencée sous PA/DS/013.04, visant à définir l'inconvénient majeur, notamment sous l'angle du montant du loyer, l'une des pierres angulaires de la mise en œuvre de l'article 39A alinéa 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). En l'espèce, les recourants occupaient un appartement de quatre pièces, au loyer annuel de CHF 19'488.- dès le 1^{er} octobre 2006, porté à CHF 20'148.- depuis le 1^{er} octobre 2007, charges et garage non compris, soit CHF 4'872.-/pièce, respectivement CHF 5'037.-/pièce. Or, le montant maximal du loyer annuel par pièce, selon la directive précitée pour un tel logement, se montait à CHF 4'799.-. Dans ces conditions, les recourants ne pouvaient se prévaloir d'aucun inconvénient majeur et c'était à juste titre que l'allocation de logement leur avait été refusée.

Dans sa réclamation du 19 juillet 2007, Mme B_____ alléguait avoir opéré des recherches de logement moins onéreux auprès de régies de la place, mais elle n'avait nullement justifié par pièces son assertion, quand bien même la DL lui avait fixé un délai pour ce faire.

En date du 15 août 2007, les recourants avaient déposé une demande de logement dûment enregistrée, mais à cet égard, il était édifiant de constater que le secteur géographique de leurs recherches était limité aux seuls quartiers de Châtelaine, des Charmilles et de Saint-Jean. Dans ces circonstances, les démarches des époux B_____ devaient être qualifiées de tardives et d'insuffisantes.

Enfin, les recourants n'évoquaient aucun inconvénient majeur justifiant la tardiveté de leurs démarches, si ce n'était, dans une certaine mesure, les poursuites à l'encontre de Mme B_____.

9. Des pièces produites, il ressort que le 15 septembre 2005, la DL avait refusé à Mme B_____ une allocation de logement pour ce même appartement, au motif que celle-ci avait décliné deux offres de logement émises par celle-là d'une part, et que le montant du loyer de l'appartement, 41, Y_____ constituait une part anormalement élevée du revenu annuel, d'autre part.
10. Les parties ont été entendues en audience de comparution personnelle le 13 décembre 2007.

Les époux B_____ ont confirmé avoir fait des démarches avant le 22 mars 2007. Celles-ci ayant constitué en des visites à des régies de la place, ils ne pouvaient pas en rapporter la preuve.

A cet égard, c'était par erreur qu'ils avaient répondu par la négative à la question de savoir s'ils avaient entrepris les démarches en remplissant le formulaire du 22 mars 2007.

Concernant leur situation financière, les trois membres de la famille faisaient l'objet de poursuites en cours. Selon les relevés de l'office des poursuites des 12 et 13 décembre 2007, le montant des poursuites en cours s'élevait à un peu plus de CHF 4'000.- pour Mme B_____, à un montant équivalent pour son mari et à quelque vingt mille francs pour le fils.

Selon les relevés de poursuite produits à l'audience, les poursuites concernent la caisse-maladie pour les époux B_____ et l'Etat de Genève pour le fils R_____.

Mme B_____ a fait état de problèmes de santé, précisant qu'elle avait des problèmes de dos qu'elle soulageait en prenant de la morphine matin et soir. Elle avait de la peine à se déplacer ainsi qu'à porter des objets lourds. Sa demande auprès de l'assurance invalidité faisait l'objet d'une procédure actuellement pendante devant le Tribunal cantonal des assurances sociales.

Elle a versé aux débats trois certificats médicaux, soit un avis du 30 juillet 2007 de la Doctoresse E_____ donnant son avis sur un compte-rendu d'expertise rhumatologique établi pour l'assurance invalidité, un certificat médical du 11 juillet 2007 du Docteur Jacques Vuilleumier attestant que depuis mai 2004 suite à une chute, Mme B_____ souffre de lombalgies, avec sciatalgies bilatérales et enfin un certificat médical du 26 novembre 2007 de la Dresse E_____ établissant une incapacité de travail totale du 1^{er} au 30 novembre 2007.

Les recourants ont précisé que la demande de logement du 15 août 2007 était limitée aux quartiers des Charmilles, de Châtelaine, de Saint-Jean et de la Servette en raison de l'état de santé de Mme B_____. Celle-ci était parfois en proie à des douleurs subites et il était nécessaire que son mari ou son fils puisse être rapidement auprès d'elle. Tous deux travaillaient dans le secteur concerné, soit M. B_____ chez S_____ à Sécheron et M. R_____ chez C_____ à Vernier.

Concernant le refus qu'ils avaient opposé aux propositions faites par la DL en 2005, les recourants ont exposé qu'ils n'avaient pas pu accepter le logement de Versoix, étant donné qu'ils n'avaient pas de voiture et que compte tenu des problèmes de santé de Mme B_____, cette solution n'était pas envisageable. Pour la même raison, ils avaient refusé le logement de la route de Chêne, étant précisé que compte tenu des problèmes de santé de Mme B_____, ils devaient habiter près d'une pharmacie d'une part, et que cet appartement était trop petit, d'autre part.

La DL a persisté dans la décision entreprise et complété son dossier de pièces en versant aux débats les refus des recourants concernant les appartements de la route de Chêne et de Versoix.

11. 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. 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 la loi générale sur le logement et la protection des locataires dans sa teneur au 17 novembre 2000, entrée en vigueur du 11 janvier 2001 - LGL - I 4 05). Le loyer pris en considération s'entend sans les charges.

Selon l'article 39 A alinéa 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 vertu de l'article 22 alinéa 1 lettre a du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 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.

3. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, 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/489/2007 du 2 octobre 2007 et les références citées).

4. 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/892/2004 du 16 novembre 2004 ; ATA/489/2007 déjà cité).

Le tribunal de céans a déjà jugé que compte tenu de la très forte tension qui règne actuellement 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 la DL, auprès des fondations immobilières de droit public et de procéder à des recherches via Internet pouvait être suffisant (ATA/489/2007 du 20 octobre 2007 et les références citées).

5. Le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (ATA/525/2007 du 16 octobre 2007 et les références citées).

6. Constituent des inconvénients majeurs au sens de la jurisprudence du Tribunal administratif, 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/55/2005 du 1^{er} février 2005). Pour la DL, il y a 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.

7. En l'espèce, l'autorité intimée estime qu'au vu du loyer payé par les recourants, ceux-ci ne peuvent se prévaloir d'aucun inconvénient majeur. Pour ce faire, la DL se réfère à une directive administrative interprétative, référencée sous PA/DS/013.04, visant à définir l'inconvénient majeur, notamment sous l'angle du

montant du loyer, l'une des pierres angulaires de la mise en œuvre de l'article 39A alinéa 1 LGL.

En règle générale, les instructions, les circulaires et les directives administratives – ou, en d'autres termes, les ordonnances administratives – n'ont, selon la jurisprudence et la doctrine, pas force de loi et ne constituent pas du droit fédéral au sens de l'article 49 lettre a de la loi fédérale sur la procédure administrative du 20 décembre 1968 (PA - RS 172.021) (ATF 121 II 473 consid. 2b p. 478 ; ATF 121 IV 64 consid. 3 p. 66 ; ATA/270/2006 du 16 mai 2006 et les réf. citées ; ATA/763/2002 du 3 décembre 2002, consid. 5 et les réf. citées).

Si les directives, circulaires ou instructions émises par l'administration ne peuvent contenir de règles de droit, elles peuvent cependant apporter des précisions quant à certaines notions contenues dans la loi ou quant à la mise en pratique de celle-ci. Sans être lié par elles, le juge peut néanmoins les prendre en considération en vue d'assurer une application uniforme de la loi envers chaque administré. Il ne doit cependant en tenir compte que si elles respectent le sens et le but de la norme applicable (ATF 121 II 473 consid. 2b).

Emise par l'autorité chargée de l'application concrète, l'ordonnance administrative est un mode de gestion : elle rend explicite une ligne de conduite, elle permet d'unifier et de rationaliser la pratique, elle assure ce faisant aussi l'égalité de traitement et la prévisibilité administrative et elle facilite le contrôle juridictionnel, puisqu'elle dote le juge de l'instrument nécessaire pour vérifier que l'administration agit selon des critères rationnels, cohérents et continus, et non pas selon une politique virevoltante du cas par cas (ATA/503/2007 du 9 octobre 2007 et les références citées).

Dans la mesure où ladite directive a pour objectif de limiter l'octroi de l'aide aux seuls locataires dans l'impossibilité de déménager dans un logement moins onéreux, elle sert effectivement le but de la loi et elle peut donc être prise en considération dans l'application de celle-ci par le tribunal de céans (cf. dans ce sens ATA/354/2007 du 31 juillet 2007).

8. Il est établi que les recourants et leur fils occupent un logement de quatre pièces, l'on est donc en présence d'une occupation normale au sens de la loi. Le montant du loyer à la pièce étant supérieur à CHF 4'800.-, voire CHF 5'000.-/an, une allocation de logement ne peut pas exister sauf si, les locataires établissent avoir entrepris les recherches d'un logement moins cher ou invoquent un inconvénient majeur justifiant l'absence de telles recherches.
9. Certes, les recourants allèguent avoir fait des visites auprès des régies mais ils ne peuvent établir la réalité de ces démarches. Le seul élément tangible de leurs recherches est leur inscription auprès des fondations de droit public - DL le 21 septembre 2007, démarche effectuée postérieurement à la décision querellée.

En l'état du dossier, le Tribunal administratif ne peut que constater que les recourants n'ont pas entrepris de démarches suffisantes en vue de trouver un logement mieux adapté à leur situation financière.

10. Il convient encore d'examiner si des inconvénients majeurs pouvaient justifier l'absence de recherches d'un logement moins onéreux.

A cet égard, les recourants invoquent l'état de santé de Mme B_____.

Il résulte des certificats médicaux produits que celle-ci souffre effectivement de problèmes de dos. Sans minimiser les problèmes de Mme B_____, il n'apparaît pas, en l'état du moins, que l'état de santé de celle-là nécessiterait des aménagements spéciaux. Quant à la proximité d'une pharmacie, il sied de rappeler qu'au nombre de leurs obligations, les pharmacies ont celle d'assurer la livraison de médicaments à domicile.

Il s'ensuit qu'aucun inconvénient majeur ne peut être retenu de ce fait.

11. Il résulte encore du dossier que les recourants ont décliné deux propositions de relogement que leur avait faite la DL en janvier et en juin 2005 sans pouvoir indiquer un inconvénient majeur justifiant leur refus.

Il résulte de ce qui précède que seuls des motifs de convenance personnelle, étrangers à la LGL, ont amené les recourants à décliner les deux offres qui leur étaient faites.

12. En tout point mal fondé, le recours sera rejeté et la décision sur réclamation confirmée.

Nonobstant le fait que la procédure n'est pas gratuite (art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5 10.03), aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants compte tenu de leur situation financière précaire (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 octobre 2007 par Madame B_____ et Monsieur B_____ contre la décision du 11 septembre 2007 de la direction du logement ;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 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 B _____ et Monsieur B _____ ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :

P. Pensa

la vice présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :