

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1054/2015-LOGMT

ATA/1075/2015

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 6 octobre 2015

2^{ème} section

dans la cause

Madame A_____

représentée par la DAS Protection juridique SA, soit pour elle, Me Sabrina Khoshbeen,
mandataire

contre

**OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION
FONCIÈRE**

EN FAIT

- 1) Madame A_____ et son ex-époux ont conclu un contrat de bail à loyer le 8 décembre 1997 portant sur la location d'un appartement de six pièces et demi, au 3^{ème} étage de l'immeuble sis chemin de B_____ à Chêne-Bourg. Suite à leur divorce, un avenant a été établi le 23 septembre 2002 afin d'octroyer l'unique titularité du bail à Mme A_____.
- 2) L'immeuble est soumis au régime HLM au sens de l'art. 16 al. 1 let. b de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) jusqu'au 31 décembre 2018.
- 3) Par décision du 23 juillet 2009, l'office du logement devenu depuis l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a supprimé l'allocation de logement avec effet au 31 juillet 2009, pour sous-occupation.

À cette date, Mme A_____ occupait l'appartement avec ses deux plus jeunes enfants, sa fille aînée étant partie.
- 4) Par courrier reçu le 5 avril 2011, Mme A_____ a fait part à l'OCLPF du projet de son ami de venir vivre avec elle.
- 5) Par avis du 18 mai 2011, l'office cantonal de la population et des migrations (ci-après : OCPM) a informé l'OCLPF que Monsieur C_____ était domicilié à l'adresse de Mme A_____ depuis le 17 mai 2011.
- 6) Le 2 août 2011, l'OCLPF a adressé à Mme A_____ un avis de situation, selon lequel quatre personnes occupaient l'appartement.
- 7) Le 2 juin 2014, Mme A_____ a fait part à l'OCLPF du départ de M. C_____.
- 8) Le 24 novembre 2014, l'OCLPF a écrit au représentant du propriétaire de l'appartement, en lui demandant de résilier le contrat de bail, le logement étant sous-occupé.
- 9) Par décision du même-jour, l'OCLPF en a informé Mme A_____.
- 10) Le 24 décembre 2014, Mme A_____ a formé réclamation auprès de l'OCLPF contre la décision précitée.

En prenant sa décision, celui-ci n'avait procédé à aucune pesée des intérêts. Mme A_____ pouvait entrer dans les cas dits spéciaux, et bénéficier d'une dérogation à l'art. 31B LGL, en raison de son activité de maman de jour exercée

depuis 1998. Elle avait depuis tissé un réseau social dans sa commune et se verrait contrainte, en quittant son logement, de mettre un terme à son travail.

- 11) Par décision sur réclamation du 24 février 2015, l'OCLPF a rejeté la réclamation de Mme A_____ et confirmé sa décision du 24 novembre 2014.

Une dérogation liée à l'activité professionnelle ou au réseau social tissé par Mme A_____ dans sa commune n'était pas justifiée.

- 12) Par acte posté le 30 mars 2015, Mme A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision sur réclamation précitée, concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné à l'OCLPF de produire tout document attestant de la fin du contrôle de l'immeuble par l'État. Principalement, elle concluait à l'annulation des deux décisions de l'OCLPF des 24 novembre 2015 (sic) et 24 février 2015, à ce que l'OCLPF ordonne à la bailleuse d'annuler la résiliation du bail et à ce qu'il lui soit alloué une indemnité équitable à titre de dépens.

L'OCLPF avait requis du bailleur la résiliation du bail, quand bien même la décision notifiée à Mme A_____ était encore sujette à réclamation. Il y avait immédiatement donné suite, l'obligeant à saisir la commission de conciliation en matière de baux et loyers, avant même de connaître l'issue de la procédure en réclamation.

Son ami était parti du jour au lendemain indépendamment de sa volonté. L'OCLPF ne pouvait pas exclure qu'elle rencontre prochainement une personne susceptible de venir s'établir chez elle.

Il était difficile de trouver un logement de cinq pièces HLM et elle devait pouvoir bénéficier d'une dérogation à tout le moins jusqu'à ce que ses deux enfants aient quitté le logement.

Il fallait enfin tenir compte du fait que l'immeuble ne serait vraisemblablement plus soumis au contrôle de l'État à la fin de l'année 2017.

- 13) Le 30 avril 2015, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Par souci de sécurité du droit, l'OCLPF renonçait à faire parvenir un simple avis au locataire comme requis par l'art. 17 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), mais lui adressait une décision motivée, immédiatement exécutoire, avec indication de la voie de réclamation.

Il n'était pas contesté que seules trois personnes occupaient actuellement l'appartement. Ce dernier étant sous-occupé, la requête en résiliation de bail était justifiée.

Afin de préserver notamment les principes d'égalité de traitement et de proportionnalité, les dérogations temporaires ou durables octroyées dans le passé avaient fait l'objet d'une codification écrite, cohérente et constante. Elles étaient les suivantes :

- l'un des occupants du logement est âgé de plus de 70 ans ;
- le logement comporte deux pièces et demi de plus que le nombre de personnes ;
- le titulaire du bail est en situation de veuvage depuis moins de deux ans ;
- le titulaire du bail est en situation de divorce/séparation depuis moins de deux ans ;
- l'immeuble sort du contrôle de l'État dans moins de deux ans ;
- cas particuliers imposant impérativement le maintien dans le logement considéré.

Le dossier de Mme A_____ avait fait l'objet d'un examen attentif, à l'aune des ces exceptions, mais aucune d'entre elles ne trouvaient application dans le cas d'espèce.

L'OCLPF ne pouvait tenir compte de l'hypothèse selon laquelle Mme A_____ rencontrerait quelqu'un, les conditions liées au taux d'occupation d'un logement subventionné devant être satisfaites dans la durée.

Les difficultés pouvant être rencontrées par Mme A_____, lors des recherches effectuées en vue de l'octroi d'un logement de cinq pièces, n'étaient pas pertinentes pour juger du bien-fondé de la décision.

14) Mme A_____ a brièvement répliqué le 25 juin 2015.

La décision du 24 novembre 2014 aurait dû être envoyée en recommandé et contenir la mention de son caractère exécutoire nonobstant réclamation ou recours.

La procédure au sein de l'OCLPF pouvant être rapide, ce dernier devrait attendre que la décision sur réclamation soit notifiée au locataire, avant d'aviser le bailleur de la possibilité de résilier le bail. La pratique actuelle était arbitraire, dès lors que deux juridictions différentes devaient être saisies.

L'art. 18 RGL était arbitraire également, dès lors que cette norme pouvait induire le justiciable en erreur, ce dernier ignorant qu'il devait saisir tant la commission de conciliation en matière de baux et loyers que l'OCLPF. Elle était également contraire au principe de la proportionnalité et violait le droit d'être entendu du locataire qui se retrouvait devant le fait accompli lorsqu'il recevait la résiliation de son bail.

Mme A_____ était dans une situation de séparation depuis moins de deux ans mais l'OCLPF, qui avait fait lui-même état des dérogations appliquées en pratique, n'en avait pas tenu compte.

L'OCLPF n'avait pas procédé à une pesée des intérêts. Mme A_____ et ses deux enfants se retrouveraient dans une situation économique difficile. De plus, tout locataire était en droit de requérir une prolongation de bail et l'immeuble sortait du contrôle de l'État le 31 décembre 2018.

- 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. 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 ; art. 14 al. 2 RGL).
- 2)
 - a. Le recours devant la chambre administrative peut être formé pour violation du droit y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 61 al. 1 let. b LPA).
 - b. Il y a abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité, tout en restant dans les limites du pouvoir d'appréciation qui est le sien, se fonde sur les considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables ou viole des principes généraux de droit tels que l'interdiction de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 137 V 71 consid. 5.1 ; 123 V 150 consid. 2 ; ATA/368/2015 du 21 avril 2015 consid. 4d).
 - c. Selon la jurisprudence, une décision ou un arrêté viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'il établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'il omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et lorsque ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Cela suppose que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une

situation de fait importante. La question de savoir si une distinction juridique repose sur un motif raisonnable peut recevoir une réponse différente selon les époques et suivant les conceptions, idéologies et situations du moment (ATF 138 V 176 consid. 8.2 p. 183 ; 131 I 1 consid. 4.2 p. 6/7 ; 129 I 346 consid. 6 p. 357 ss ; ATA/803/2013 du 10 décembre 2013 ; Vincent MARTENET, Géométrie de l'égalité, 2003, p. 260 ss).

3) a. Selon l'art. 31B al. 1 LGL, le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire dans certains cas, notamment lorsqu'il y a sous-occupation.

b. Lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes du groupe familial, il y a sous-occupation (art. 31C al. 1 let. e LGL).

c. Lorsque le service compétent requiert du bailleur la résiliation du bail dans les cas visés à l'art. 31B LGL, il en avise le locataire (art. 17 RGL). Celui-ci peut, dans un délai de trente jours dès réception de la notification du congé par le bailleur, la contester en adressant au service compétent une réclamation écrite (art. 18 RGL).

d. Selon sa pratique (PA/L/022.04), l'OCLPF ne requiert pas la résiliation du bail lorsque :

- l'un des occupants du logement est âgé de plus de 70 ans ;
- le logement comporte deux pièces et demi de plus que le nombre de personnes ;
- le titulaire du bail est en situation de veuvage depuis moins de deux ans ;
- le titulaire du bail est en situation de divorce/séparation depuis moins de deux ans ;
- l'immeuble sort du contrôle de l'État dans moins de deux ans;
- cas particuliers imposant impérativement le maintien dans le logement considéré.

Dans ces cas, l'OCLPF prend acte de la situation et réserve cas échéant le droit à une résiliation ultérieure.

(Voir à cet égard le site <http://www.ge.ch/logement/documentation/pratiques-administratives.asp#locataires> consulté le 28 août 2015, document « Résiliation du bail pour sous-occupation »).

- 4) En août 2011, suite au départ de la fille aînée de la recourante de l'appartement, l'intimé a accepté de renoncer à la suppression de l'allocation au logement. Elle a tenu compte du fait que le compagnon de la recourante était venu vivre avec elle et avait déclaré à l'OCPM un domicile identique.

Elle a ainsi octroyé durant trois ans l'appartement à la recourante, en ayant connaissance et en acceptant de prendre en compte le couple qu'elle formait avec son compagnon.

Lorsque la recourante a informé l'intimé le 2 juin 2014 du départ de son ami, celle-ci pouvait en conclure qu'ils s'étaient séparés. À ce stade, ce doute ne saurait subsister, après lecture des écritures échangées.

L'intimé n'évoque pas les raisons pour lesquelles elle n'a pas fait bénéficier la recourante de l'exception prévue pour le titulaire du bail en situation de séparation depuis moins de deux ans.

Cependant, et bien qu'il s'agisse d'un cas limite, dès lors qu'elle a accepté que le couple occupe un logement durant leur relation, l'intimé aurait dû tenir compte de la séparation récente de la recourante et lui faire bénéficier de la dérogation, en réservant le droit à une résiliation ultérieure.

Le recours sera admis et la décision sur réclamation annulée.

Compte tenu de ce qui précède, les autres arguments développés par les parties n'ont pas à être instruits.

- 5) Vu l'issue de la procédure, aucun émolument ne sera perçu (art. 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la recourante, à la charge de l'État de Genève (art. 87 al. 2 LPA)

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 mars 2015 par Madame A_____ contre la décision sur réclamation de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 24 février 2015 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision sur réclamation de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 24 février 2015 ;

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

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Madame A_____, à la charge de l'État de Genève ;

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 la DAS Protection juridique SA, soit pour elle Me Sabrina Khoshbeen, mandataire de la recourante, ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

M. Mazza

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :