

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1284/2007-DCTI

ATA/489/2007

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 2 octobre 2007

dans la cause

Monsieur Z _____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur Z_____ habite avec son fils un appartement non subventionné de 4 pièces, F_____ à Chêne-Bourg. Le loyer annuel s'élève à CHF 18'480.- sans les charges.
2. Le 25 octobre 2006, M. Z_____ a déposé une demande d'allocation de logement auprès de la direction du logement (ci-après : DL).
3. Selon le formulaire de demande d'allocation de logement, M. Z_____ habitait seul dans son appartement. Il a mentionné ne pas avoir entrepris de démarches pour trouver un logement moins cher ; son appartement était petit et il devait accueillir son fils dans le cadre de l'exercice de son droit de visite.
4. Par décision du 7 décembre 2006, la DL a refusé l'octroi de ladite allocation au motif que le logement était sous-occupé.

Elle a demandé à M. Z_____ d'effectuer toutes les démarches adéquates auprès des institutions susceptibles de lui procurer un logement mieux adapté à sa situation financière, notamment en s'inscrivant auprès des régies, de la Gérance immobilière municipale et auprès du service des demandes de logements de la DL.
5. Par courrier daté du 12 décembre 2006, M. Z_____ a contesté la décision du 7 décembre 2006. Sa situation s'était modifiée depuis la demande d'allocation de logement, son fils étant désormais domicilié chez lui.
6. Par décision du 23 janvier 2007, la DL a refusé l'octroi de l'allocation de logement.

Les démarches afin de trouver un logement moins onéreux n'avaient pas été entreprises et le loyer à la pièce était trop cher.
7. Le 30 janvier 2007, M. Z_____ a élevé réclamation contre la décision du 23 janvier 2007.

Il avait besoin de cette allocation de logement compte tenu de sa situation familiale et financière : il occupait l'appartement avec son fils et ses revenus n'étaient pas élevés.
8. Par décision du 21 mars 2007, la DL a rejeté la réclamation.

M. Z_____ n'avait effectué aucune démarche en vue de trouver un logement meilleur marché, n'évoquant à cet égard aucun inconvénient majeur susceptible d'en justifier le défaut. En outre, son loyer à la pièce était trop cher.

9. Par acte déposé le 29 mars 2007, M. Z_____ a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée.

Il a rappelé qu'il vivait avec son fils âgé de 15 ans dans un appartement de 4 pièces d'une surface de 72 m² pour un loyer de CHF 1'660.- charges comprises. Il a allégué n'avoir eu de cesse de rechercher un appartement tant auprès des régies que par la consultation des journaux et d'Internet, sans toutefois parvenir à trouver un appartement moins cher.

10. Le 2 mai 2007, la DL a déposé ses observations. Elle conclut au rejet du recours, la décision de refus d'allocation de logement étant conforme à la loi et à son règlement d'exécution.

M. Z_____ n'avait pas justifié par pièce ses recherches d'un logement moins cher et aucune demande de logement n'était enregistrée auprès de la DL ni des fondations immobilières de droit public. De plus, c'était par pure convenance personnelle que M. Z_____ ne souhaitait pas déménager, invoquant sa situation familiale et le montant de son loyer en rapport avec la superficie de son logement, ce qui ne saurait constituer des inconvénients majeurs. Pour le surplus, la DL renonçait à se prévaloir du motif concernant le montant annuel du loyer à la pièce.

11. Le 21 septembre 2007, les parties ont été entendues en audience de comparution personnelle devant le juge délégué. M. Z_____ a indiqué qu'il n'était pas inscrit auprès de la DL ni de la gérance immobilière de la Ville de Genève. Il avait fait des recherches auprès de régies pour trouver un logement de quatre pièces moins cher que celui qu'il occupait actuellement. Il préférerait ne pas trop s'éloigner du quartier de l'école fréquentée par son fils qui vivait avec lui. Il a remis au juge délégué copie des listes que les régies lui avaient données pour les recherches d'appartement, datées du 26 mars 2007 pour la première régie et du 30 mars 2007 pour la seconde.

La DL a persisté dans sa position. Les recherches dont se prévalait M. Z_____ n'avaient été faites qu'au stade du recours contre la décision sur réclamation et étaient tardives.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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 litt. 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 (ATA/294/2004 du 6 avril 2004 ; ATA/392/2003 du 20 mai 2003 ; ATA/83/2002 du 5 février 2002) et d'autre part, s'il a refusé l'échange avec un appartement moins onéreux.
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/199/2004 du 9 mars 2004).

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/683/2006 du 19 décembre 2006 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/392/2003 du 20 mai 2003 ; ATA/83/2002 du 5 février 2002).
6. Constitue un inconvénient majeur à rester dans un ancien appartement, le fait par exemple que ce dernier est devenu insalubre (ATA Z. du 7 mars 1995), le fait de devoir cohabiter avec son ex-conjoint avec qui les relations sont devenues mauvaises (ATA S. du 11 avril 1995), le fait d'être confronté à la naissance de triplés alors que l'appartement est petit (ATA Z. du 7 mars 1995), ou encore le fait

de ne pas pouvoir installer dans un studio le lit spécial que requiert l'état de santé du recourant (ATA S. du 2 septembre 1997 résumé in SJ 1998 p. 419).

7. Ne constituent pas, en revanche, des inconvénients majeurs, le seul désagrément d'habiter dans un petit appartement et le simple désir d'emménager dans un plus grand logement à la recherche d'un meilleur confort (ATA H. du 18 mai 1999; F. du 21 avril 1998; R. et S. du 3 février 1998). De même, le fait d'habiter dans une localité éloignée du centre ville ou de son lieu de travail (ATA M. du 5 août 1999), d'habiter un appartement trop bruyant (ATA/55/2005 du 1^{er} février 2005), voire la menace potentielle que constitue le fait d'être régulièrement suivie dans la rue jusqu'à son domicile par son ex-mari, ne constitue pas un inconvénient grave (ATA O. du 31 mars 1998).

En outre, le désir de donner un cadre de vie meilleur à ses enfants, ainsi que le critère de la proximité du logement avec le lieu de travail et l'école ne peuvent être pris en considération (ATA/354/2007 du 31 juillet 2007).

8. En matière administrative, les faits doivent en principe être établis d'office et, dans la mesure où l'on peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle procède à cette recherche, les règles sur la répartition du fardeau de la preuve ne s'appliquent pas. Il n'en demeure pas moins que, lorsque les preuves font défaut, ou si l'on ne peut raisonnablement exiger de l'autorité qu'elle les recueille, la règle de l'article 8 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS - RS 210) est applicable par analogie. Pour les faits constitutifs d'un droit, le fardeau de la preuve incombe à celui qui entend se prévaloir de ce droit (ATF 112 Ib 67; P. MOOR, Droit administratif: les actes administratifs et leur contrôle, vol. II, 2^{ème} éd., Berne 2002, p. 263 ss. ; U. HÄFELIN, G. MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4^{ème} éd., Zurich-Bâle-Genève 2002, no 1623, p. 344)

9. En l'espèce, le recourant allègue avoir sans cesse fait des recherches tant auprès des régies que par la consultation des journaux et d'Internet, sans trouver de logement à moindre loyer.

Toutefois, il ressort du dossier que le recourant ne s'est pas inscrit auprès des institutions susceptibles de lui procurer un logement mieux adapté à sa situation financière, comme le lui avait enjoint la DL lors de leur premier échange de courrier. En outre, les seules démarches justifiées par pièces datent des 26 et 30 mars 2007, soit postérieurement à la décision querellée, et concernent deux régies seulement.

Il en résulte que le recourant n'a pas entrepris de démarches suffisantes en vue de trouver un logement mieux adapté à sa situation financière.

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

11. En l'espèce, le recourant invoque qu'un appartement de quatre pièces lui est indispensable pour que son fils âgé de 15 ans et scolarisé dispose de sa propre chambre.

Ce motif ne constitue toutefois en rien un obstacle à faire des démarches pour trouver un logement dont le loyer serait plus bas. Bien plus, s'agissant d'un cas où le recourant insiste pour rester dans un appartement plus grand et par là même plus coûteux que ne le permet sa situation financière, le tribunal de céans relève que, conformément à sa jurisprudence, le désir de donner un meilleur cadre de vie à sa famille ne donne pas pour autant droit à une allocation.

12. Dans ses observations du 2 mai 2007, la DL a renoncé à se prévaloir du motif concernant le montant annuel du loyer à la pièce. Il n'y a donc pas lieu d'examiner cette question.
13. Le recours sera ainsi rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 400.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 29 mars 2007 par Monsieur Z _____ contre la décision de la direction du logement du 21 mars 2007 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 400.- ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Monsieur Z_____ 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 :