RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1766/2004-TPE **ATA/984/2004**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 21 décembre 2004

dans la cause

Madame C. DE W.

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Par un contrat de bail débutant le 1er octobre 2002, Madame Y. de W. a loué un appartement dans le secteur libre, sis à Genève, d'une taille de deux pièces et demi selon le contrat, pour un loyer annuel de CHF 9'000.-, soit CHF 750.- par mois. L'immeuble dans lequel se trouve ledit appartement est propriété de la société anonyme « X. », de siège à Genève.

2. Le 15 novembre 2003, Y. de W. s'est adressée par écrit à l'agence gérant l'immeuble où elle habitait. Elle entendait remettre son appartement en sous-location à sa sœur, Madame C. de W. (ci-après : la sous-locataire ou la recourante), leur père, Monsieur B. de W., intervenant comme garant. Le contrat de sous-location devait comporter les mêmes conditions que le contrat de bail principal.

3. Le 3 décembre 2003, l'agence immobilière a répondu à Y. de W. que le propriétaire entendait loger dans cet appartement une personne de son choix.

4. Le 15 décembre 2003, Y. de W. a précisé à l'agence immobilière qu'elle n'entendait pas céder le bail à sa sœur, C. de W., mais seulement lui permettre d'occuper le logement pendant sa propre absence. Elle conserverait le bail à son propre nom et entendait récupérer l'appartement à son retour.

5. Le 25 mai 2004, C. de W., sous-locataire, s'est adressée par écrit à la direction du logement (ci-après : la DL). Elle avait conclu, le 1er juin 2004, un contrat de sous-location avec sa sœur portant sur l'appartement sis à Genève, pour un montant mensuel de CHF 750.-. Comme elle était étudiante au sein de l'école romande de psychomotricité, à Genève, elle se permettait de solliciter une allocation de logement.

6. Le 11 juin 2004, la direction du logement a reçu le dossier complet fourni par l'intéressée, qui précisait être dans l'incapacité de fournir une autorisation du propriétaire pour la sous-location, l'agence immobilière ayant été toutefois informée de ce fait.

7. Le 9 juillet 2004, la DL a rejeté la requête de C. de W. au motif qu'elle n'était pas détentrice du bail à loyer portant sur le logement de deux pièces et demi, sis à Genève.

8. Le 16 juillet 2004, C. de W. a réclamé contre la décision précitée. Elle remplissait toutes les conditions contenues dans l'article 39A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et la sous-location devait être acceptée, car elle respectait les termes de l'article 262 du Code des obligations du 30 mars 1911 (CO - RS 220).

9. Le 6 août 2004, la DL a rejeté la réclamation au motif que le propriétaire n'avait pas donné son accord à la sous-location. De surcroît, Y. de W. , sœur de C., était toujours domiciliée à la même adresse.

10. Par lettre datée du 18 juillet 2004 *(sic* ! *recte* : 18 août 2004) et remise à une succursale de l'entreprise « La Poste » le 20 août 2004, C. de W. a recouru contre la décision de la DL du 6 août 2004. Elle travaillait comme « permanente nocturne » auprès de la fondation des services d'aide et de soins à domicile et effectuait des remplacements à la réception de la maison de repos « X. » pour financer ses études. Elle recevait en outre une aide mensuelle de CHF 500.- de ses parents y compris le montant de la prime d'assurance maladie. Elle sous-louait à sa sœur l'appartement dont cette dernière était locataire principale, aux même conditions que dans le contrat de bail. Le propriétaire n'avait entamé aucune démarche pour qu'elle quitte ce logement. Il n'avait toutefois pas admis la sous-location. Pour ce motif, la DL avait refusé de lui accorder l'allocation de logement à laquelle elle avait droit. La recourante a encore déposé des preuves de recherches d'un logement auprès du service immobilier de l'Hospice général, de la caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (CIA) et de la gérance immobilière municipale de la Ville de Genève.

11. Le 30 septembre 2004, la DL a répondu au recours et conclut à son rejet au motif que cette autorité ne pouvait que « prendre acte » du refus des propriétaires d'autoriser la sous-location.

12. Il ressort des pièces déposées par la DL que Y. de W. et l'agence immobilière ont encore correspondu les 30 août et 2 septembre 2004, cette dernière persistant à soutenir que le propriétaire de l'immeuble souhaitait loger dans l'appartement litigieux une personne de son choix alors que la sous-locataire persistait à se prévaloir de l'article 262 CO.

En cours de procédure, la DL a admis que Y. de W. ne résidait plus rue … depuis le 1er janvier 2004.

13. Le 10 décembre 2004, les parties ont été entendues en comparution personnelle. La recourante a exposé qu'elle était encore en formation de psychomotricienne, qui devrait se terminer au mois de juin 2006. Elle habitait toujours dans l'appartement sis …et était à jour de paiement. Quant à sa sœur, elle était toujours domiciliée à Carouge et ne souhaitait pas habiter l'appartement litigieux dans l'immédiat. Le bail à loyer n'avait pas été résilié par le propriétaire.

Le représentant de la DL a confirmé qu'il ne détenait pas d'informations selon lesquelles le bail à loyer principal aurait été résilié. La DL avait pris acte du refus du propriétaire, qui constituait le seul motif de rejet de la demande

d'allocation de logement. La DL n'avait pas examiné plus avant la question de ce refus.

14. À l'issue de l'audience de comparution personnelle des parties, celles-ci ont été informées que la cause était 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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. À teneur de l'article 14 alinéa premier LPA, lorsque le sort d'une procédure administrative dépend de la solution d'une question de nature civile […] relevant de la compétence d'une autre autorité et faisant l'objet d'une procédure pendante devant ladite autorité, la suspension de la procédure administrative peut être prononcée jusqu'à droit connu sur ces questions.

En l'espèce, il est notoire qu'aucune procédure n'a été engagée devant le juge civil pour apprécier la validité du contrat de sous-location liant la recourante à sa sœur, voire l'effet de l'attitude de la personne morale propriétaire du logement, qui souhaiterait, à dire de l'agent immobilier, y loger une personne de son choix.

L'article 14 LPA étant contenu dans le titre 2 dévolu aux règles générales de procédure, celles-ci lient tant le tribunal de céans que l'autorité intimée. Cette dernière ne pouvait donc faire l'économie d'une analyse de la situation juridique, sur le plan du droit du bail, de la requérante qui prétend à une allocation de logement.

3. Selon l'article 262 alinéa premier CO, le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. En vertu de l'alinéa 2 de la même disposition, le bailleur ne peut refuser son consentement que si la locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location ou si celles-ci sont abusives en comparaison du contrat de bail principal ou encore si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.

En l'espèce, l'agent immobilier gérant les intérêts de la société immobilière propriétaire de l'immeuble a connaissance des conditions de la sous-location, qui ne sauraient être qualifiées d'abusives, puisqu'elles sont strictement identiques à celles du bail principal. On ne voit de surcroît guère quels seraient les

inconvénients majeurs qui pourraient résulter de la sous-location pour le bailleur. L'attitude de l'agent immobilier, se prévalant d'une liste d'attente pour refuser le consentement dû par le bailleur, est ainsi contraire au droit fédéral. La DL, qui ne pouvait s'économiser l'examen de cette question préjudicielle comme elle le soutient, ne saurait, en l'espèce, faire de l'absence de consentement du bailleur un refus de l'allocation de logement, puisque l'attitude de ce dernier est contraire au droit.

4. Bien fondé, le recours sera admis dans la mesure où il porte sur le refus de l'allocation de logement fondé sur l'attitude du bailleur. Il appartient ainsi à la DL de rendre une nouvelle décision portant sur l'examen de l'ensemble des autres conditions légales prévalant à l'octroi d'une allocation de logement dès le 1er janvier 2004. Le dossier lui sera renvoyé dans ce but.

5. Il n'y a pas lieu de condamner la recourante au paiement d'un émolument, même réduit, car elle obtient gain de cause sur le point qui faisait la *ratio decidendi* de la décision entreprise. Elle n'a en revanche pas droit à une indemnité de procédure, faute d'y avoir conclu et parce qu'elle n'a pas exposé de frais particuliers pour la défense de ses intérêts (art. 87 al. 1er LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 20 août 2004 par Madame C. de W. contre la décision de la direction du logement du 6 août 2004;

au fond :

l'admet;

renvoie le dossier à la direction du logement pour nouvelle décision au sens des considérants ;

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

communique le présent arrêt à Madame C. De W. 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 :	la vice-présidente :
C. Del Gaudio-Siegrist	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :