

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/202/2018-LOGMT

ATA/730/2018

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 10 juillet 2018

2^{ème} section

dans la cause

Madame A_____

représentée par Me Nathalie Thürler, avocate

contre

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

EN FAIT

- 1) Madame A_____ et son époux ont conclu un contrat de bail à loyer le 26 avril 2007 avec effet au 15 mai 2007, portant sur la location d'un appartement de 6 pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis B_____ à Genève, qu'ils ont occupé avec leurs deux enfants.
- 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).
- 3) Au mois de janvier 2015, l'époux a quitté le domicile.
- 4) Interpellée le 14 février 2017 par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : l'OCLPF) sur l'inobservation du taux d'occupation légal de son logement, Mme A_____ a répondu le 10 mars 2017 qu'elle vivait séparée depuis plus de deux ans et que son mari avait introduit une demande en divorce. Aucune réconciliation n'était envisagée.

Elle avait entrepris des démarches en vue de trouver un nouveau logement et sollicitait un délai supplémentaire aux fins de restitution des lieux.
- 5) Le 5 septembre 2017, 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.
- 6) Par décision du même jour, l'OCLPF en a informé Mme A_____.
- 7) Par avis du 14 septembre 2017, le bail de Mme A_____ a été résilié avec effet au 31 décembre 2017.
- 8) Le 6 octobre 2017, Mme A_____ a formé réclamation auprès de l'OCLPF contre la décision précitée.
- 9) Par décision sur réclamation du 1^{er} décembre 2017, l'OCLPF a rejeté la réclamation de Mme A_____ et confirmé sa décision du 5 septembre 2017.

Depuis le départ de son mari en janvier 2015, Mme A_____ occupait seule l'appartement avec ses deux enfants, conformément au registre de l'OCPM. Partant, la sous-occupation était avérée, ce qui n'était au demeurant pas contesté.

Aucune dérogation ne pouvait être admise dès lors que les époux vivaient séparés depuis plus de deux ans.

Pour ces motifs, la décision du 5 septembre 2017 était pleinement conforme à la législation en vigueur et ne contrevenait à aucun principe général du droit. Elle était en outre motivée par l'intérêt public à la meilleure allocation possible des logements subventionnés, l'appartement considéré devant revenir à un groupe de personnes plus nombreux.

- 10) Par acte du 19 janvier 2018, Mme A_____ a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice contre la décision sur réclamation précitée, concluant à son annulation et à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse d'annuler la résiliation du bail du 14 septembre 2017.

Le droit civil protégeait le logement de la famille en prévoyant notamment qu'un époux ne pouvait pas résilier le bail sans l'accord de son conjoint et en imposant au bailleur des contraintes légales, telle que la communication de la résiliation du bail au locataire et à son conjoint. La jurisprudence y relative précisait que le caractère de logement familial subsistait tant que durait le mariage, même si les époux étaient séparés de fait ou en instance de divorce.

La sous-occupation n'était pas contestée, mais cette situation était due à la décision unilatérale prise par le mari de quitter le logement. L'épouse et ses enfants devaient pouvoir bénéficier de la protection telle que voulue par le législateur fédéral et ne pas être contraints de quitter le logement familial alors que la procédure de divorce était toujours en cours. Le caractère familial du logement était toujours acquis sur le plan du droit civil.

Ses recherches en vue de trouver une solution de relogement étaient rendues difficiles par le fait que les contributions d'entretien dues à ses enfants et en sa faveur n'étaient pas encore connues.

- 11) L'OCLPF a conclu au rejet du recours.
- 12) Par courrier du 17 avril 2018, les parties 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. 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) 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).

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 régler 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 ; 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. 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).

Aux termes de l'art. 31C al. 1 let. f LGL, sont considérées comme occupant le logement, les personnes ayant un domicile légal, déclaré à l'OCPM, identique à celui du titulaire du bail.

b. 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 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). 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).

c. Selon sa pratique (PA/L/022.05), 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 demie 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 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 le droit à une résiliation ultérieure.

(Ces informations sont consultables sur le site <http://www.ge.ch/logement/documentation/pratiques.administratives.asp#locataires> consulté le 4 juillet 2018, document « Résiliation du bail pour sous-occupation »).

- 4) En l'espèce, la recourante ne conteste pas la sous-occupation de l'appartement, et aucune des exceptions précitées ne trouvent application. En effet, son mari a quitté le domicile depuis le 16 janvier 2015. Séparés depuis, une procédure de divorce a été introduite et est toujours en cours. De l'aveu de la recourante, l'union conjugale est définitivement rompue. Les époux sont ainsi en situation de séparation depuis plus de deux ans.

Compte tenu du texte clair de l'art. 31B al. 1 LGL et de l'art. 31C al. 1 let. e LGL, on ne voit pas qu'il y ait place pour une interprétation différente. De plus, la pratique codifiée apporte une protection accrue par rapport au texte de loi, soit un délai supplémentaire de deux ans avant qu'une résiliation de bail puisse être effectivement demandée.

Ce délai est le même que celui prévu par le droit civil et au-delà duquel un époux ne peut plus s'opposer à la procédure de divorce (art. 114B du Code civil suisse du 10 décembre 1907 - CC - RS 210). La pratique administrative s'est ainsi inspirée de la durée de protection de l'union conjugale prévue en droit civil. Pour le surplus, les biens protégés par le droit fédéral (droit civil et droit du bail) ne sont pas ceux visés par la LGL, si bien que la comparaison opérée par la recourante n'est pas pertinente.

Par conséquent, la décision attaquée est conforme à la loi et respecte le principe de l'égalité de traitement. Elle ne consacre aucun abus ou excès de pouvoir.

Pour ces motifs, le recours sera rejeté.

- 5) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 19 janvier 2018 par Madame A_____ contre la décision sur réclamation de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 1^{er} décembre 2017 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame A_____ un émolument de CHF 300.- ;

dit qu'il n'est pas 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 des recourants, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Nathalie Thürler, avocate de la recourante, ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mmes Krauskopf et Junod, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :