RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2315/2005-TPE **ATA/708/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 25 octobre 2005

dans la cause

Madame C._____
représentée par Me Philippe Girod, avocat

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame C._____ est locataire, depuis 1998, d'un appartement de quatre pièces, ___Genève.

   A la suite du départ de sa fille, puis du décès de son mari, le 6 décembre 2002, Mme C._____ habite seule ce logement.

2. Le 17 juin 2003, l'office cantonal du logement (ci-après : l'OCL) a informé la régie Rosset, gérante de l'immeuble en question, que l'intéressée ne remplissait plus les conditions lui permettant d'occuper un logement subventionné. Conformément à sa pratique, l'OCL suspendait la procédure de résiliation du bail jusqu'au 6 décembre 2004.

   Un tirage de ce pli a été adressé à la locataire.

3. Après avoir entendu Mme C._____, la direction du logement (ci-après : la DL) l'a informée, le 24 mars 2005, qu'elle allait requérir auprès du propriétaire la résiliation du bail, au motif que l'appartement était en sous-occupation.

4. Le 20 avril 2005, la fille de Mme C._____ a fait part au DL de sa colère et de son désarroi. L'appartement en question était proche de l'hôpital cantonal, où sa mère travaillait à mi-temps, suite à des problèmes de santé. Celle-ci gardait de très beaux souvenirs des dernières années vécues avec son époux dans cet appartement. Ses petits-enfants y passaient souvent une ou plusieurs nuits, de sorte que la deuxième chambre à coucher était régulièrement occupée.

5. Le 25 avril 2005, Mme C._____, par la plume de son conseil, a élevé réclamation auprès de la DL. L'article 31B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) n'obligeait pas à requérir la résiliation du bail. La décision en question pouvait entraîner un véritable drame humain et l'absence de scrupules de l'autorité était choquante.

6. Le 25 mai 2005, la DL a confirmé sa décision. Sa pratique, en cas de veuvage, était d'attendre deux ans avant de requérir la résiliation du bail. Les locataires en sous-location étaient systématiquement entendus par l'autorité compétente et le locataire disposait d'un délai d'un an pour évacuer le logement.

7. Le 30 juin 2005, Mme C._____ a recouru auprès du Tribunal administratif. L'utilisation du verbe « pouvoir » et non pas « devoir » dans l'article 31B LGL laissait à l'administration un pouvoir d'appréciation. Enfin, elle a reproché à la DL d'avoir appliqué sa pratique sans considération du cas d'espèce.

8. Le 24 août 2005, la DL s'est opposée au recours. Elle disposait d'un pouvoir d'appréciation dans le domaine en question et le Tribunal administratif n'avait compétence pour examiner l'opportunité de la décision attaquée que dans le cadre de l'abus ou de l'excès du pouvoir discrétionnaire. Le cas de la recourante avait fait l'objet d'un examen attentif. De plus, la pratique de la DL retenait un certain nombre d'exceptions, cohérentes et constantes, qui n'étaient pas remplies en l'espèce.

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. a. Selon l'article 31B alinéa 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. L'article 7 alinéa 4 RGL précise que lorsque la sous-occupation intervient en cours de bail, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de résilier le bail.

c. 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 litt. e LGL).

3. Selon le texte clair de l'article 31C lettre f LGL, on entend par personne occupant le logement toute personne ayant un domicile légal, déclaré à l'office cantonal de la population, identique à celui du titulaire du bail (ATA/910/2004 du 23 novembre 2004 et les références citées).

En l'espèce, il est établi et au demeurant non contesté que Mme C._____ occupe seule, depuis le 6 décembre 2002, un logement de quatre pièces, ce qui constitue bel et bien une sous-occupation autorisant la DL à requérir la résiliation du bail. La décision de l'autorité est donc conforme à la jurisprudence du Tribunal administratif, confirmée récemment par le Tribunal fédéral (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004 ; ATA/188/2005 du 5 avril 2005) et à la pratique de la DL (voir, à cet égard, le site http://www.geneve.ch/dael/logement/doc/PA_DS_022_03.pdf consulté le 14 octobre 2005). Enfin, le Tribunal administratif relèvera que la situation de la recourante, même si elle est douloureuse, n'est pas particulière au point qu'il faille impérativement autoriser Mme C._____ à rester dans le logement en question.

4. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Vu l'issue du litige un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 juin 2005 par Madame C._____ contre la décision de la direction du logement du 25 mai 2005 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 500.- à la charge de la recourante ;

communique le présent arrêt à Me Philippe Girod, avocat de la recourante ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la secrétaire-juriste :	le président :
D. Werffeli Bastianelli	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :