

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2778/2016-LOGMT

ATA/516/2017

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 mai 2017

1^{ère} section

dans la cause

Madame A_____ et Monsieur B_____

contre

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

EN FAIT

- 1) Selon un contrat de bail du 23 février 2004, Madame A_____ et son époux Monsieur B_____ (ci-après : les locataires) sont locataires depuis le 1^{er} mars 2004 d'un appartement non subventionné de trois pièces sis rue de C_____ à D_____.

Le loyer annuel initial de l'appartement s'élevait à CHF 10'680.-, sans les charges, augmenté le 10 janvier 2011 à CHF 11'436.- par an, sans les charges.

- 2) Le 30 décembre 2012, les locataires ont déposé une demande d'allocation de logement en lien avec le logement susmentionné auprès de l'office du logement, devenu depuis lors l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF).

Ils confirmaient par leur signature, notamment, n'être titulaires d'aucun bail pour un logement situé dans le canton autre que celui faisant l'objet de la requête.

- 3) Par décision du 22 avril 2013, l'OCLPF a mis les locataires au bénéfice d'une allocation de logement mensuelle de CHF 250.- dès le 1^{er} avril 2013.

- 4) Le 4 janvier 2014, les locataires ont sollicité le renouvellement de l'allocation de logement dès le 1^{er} avril 2014, ce qui leur a été octroyé par décision du 18 mars 2014.

Le même processus s'est renouvelé suite à leur demande du 12 février 2015, l'allocation étant accordée à compter du 1^{er} avril 2015 par décision du 17 mars 2015.

Était jointe à chacune des décisions un courrier d'accompagnement rappelant notamment aux locataires leur devoir d'information et les conséquences de son inobservation.

- 5) Le 29 février 2016, les locataires ont sollicité à nouveau le renouvellement de l'allocation de logement, indiquant toutefois avoir procédé à un « changement de logement », lequel était maintenant situé route de E_____ à Genève. Le loyer annuel s'élevait à CHF 26'760.- depuis le mois de septembre 2015.

- 6) En date du 6 mai 2016, l'OCLPF a reçu copie du bail à loyer conclu par Mme A_____ et M. B_____ relatif à la location d'un appartement non subventionné de quatre pièces et demi sis route de E_____ à Genève à compter du 16 septembre 2012 pour un loyer annuel de CHF 24'300.- par an, sans les charges, ainsi qu'un avis de fixation du loyer daté du 4 septembre 2012.

7) À teneur des registres de l'OCPM, il apparaît que Mme A_____ et M. B_____ ont été domiciliés rue de C_____ du 5 septembre 2008 au 16 septembre 2015 et qu'ils résident désormais route de E_____ depuis le 16 septembre 2015.

8) Par décision du 10 juin 2016, l'OCLPF a sollicité le remboursement de la somme de CHF 9'000.- concernant la période allant du 1^{er} septembre 2012 au 31 mars 2016. Il avait constaté que Mme A_____ et M. B_____ étaient locataires, en sus de l'appartement de trois pièces situé à D_____, d'un appartement de quatre pièces et demi sis route de E_____ à Genève, et ce depuis le 16 septembre 2012.

9) Le 2 juillet 2016, Mme A_____ et M. B_____ ont formé une réclamation contre la décision précitée.

Ils avaient résidé dans le logement sis route de C_____ de mars 2004 à septembre 2015, puis depuis septembre 2015, dans celui sis route de E_____. Ayant une connaissance dans une régie, ils avaient eu l'opportunité de signer un contrat de bail relatif à ce dernier appartement en 2012. Toutefois, dès le début du contrat de bail, l'appartement avait été occupé par le frère de Mme A_____, Monsieur F_____, et ce jusqu'à leur emménagement en septembre 2015.

Ils avaient ainsi reçu à bon droit une allocation de logement puisqu'ils avaient effectivement résidé dans l'appartement sis rue de C_____ de mars 2004 à septembre 2015. S'ils avaient habité avant cette date dans l'appartement de la route de Meyrin, ils n'auraient eu aucune raison de la cacher, ce d'autant moins qu'ils auraient alors pu percevoir une plus grande allocation de logement.

10) Par décision sur réclamation du 26 juillet 2016, l'OCLPF a confirmé sa décision du 10 juin 2016 et rejeté la réclamation.

La législation sur le logement et la protection des locataires énonçait que le locataire ne devait être titulaire d'aucun bail pour un logement situé dans le canton autre que celui du domicile principal. Or, il ressortait du dossier qu'ils étaient titulaires de deux baux, ce qu'ils ne contestaient d'ailleurs pas. Les motifs les ayant conduits à signer ces différents baux ainsi que les modalités d'occupation de ceux-ci étaient sans importance. Dans leur demande d'allocation de logement du 30 décembre 2012, ils avaient d'ailleurs certifié qu'ils n'étaient titulaires d'aucun bail pour un logement situé dans le canton autre que celui faisant l'objet de la requête.

11) Par acte daté du 4 août 2016, Mme A_____ et M. B_____ ont interjeté un recours auprès de l'OCLPF, transmis pour raison de compétence à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) le

23 août 2016, contre la décision sur réclamation précitée, reprenant en substance l'argumentation déjà développée dans leur réclamation.

- 12) Par acte daté du 22 septembre 2016, Mme A_____ et M. B_____ ont complété leur recours auprès de la chambre administrative.

En toute bonne foi, ils n'avaient pas connaissance du fait qu'il leur était interdit d'avoir un second bail à leur nom. Il était possible que ce soit Mme A_____ qui ait rempli le formulaire concernant leur demande d'allocation de logement du 30 décembre 2012 et celle-ci avait des lacunes en français. Ils n'avaient ainsi pas réellement connaissance de cette information et n'avaient, dans tous les cas, jamais eu l'intention d'introduire des informations incomplètes, non conformes et non sincères auprès de l'OCLPF. Leur bonne foi était d'ailleurs prouvée par le fait qu'ils avaient transmis à l'OCLPF une copie du bail à loyer relatif à l'appartement sis route de E_____, ce qu'ils n'auraient jamais fait s'ils avaient voulu cacher des informations.

- 13) Dans ses observations du 22 septembre 2016, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Les locataires n'avaient pas avisé l'OCLPF de la conclusion, en septembre 2012, d'un contrat de bail portant sur un second logement. Ils avaient au contraire attesté, dans leur demande d'allocation de logement du 30 décembre 2012, n'avoir pas d'autre bail que celui portant sur leur appartement sis rue de C_____. L'OCLPF n'avait eu connaissance de ce fait que lors de la réception du formulaire de renouvellement de l'allocation de logement du 29 février 2016. Les locataires ne pouvaient ainsi soutenir s'être strictement conformés à la procédure applicable pour l'octroi de l'allocation. Il avait ainsi astreint à bon droit les locataires à la restitution de l'allocation de logement perçue à tort pour la période du 1^{er} avril 2013, début du droit à l'allocation, au 31 mars 2016.

- 14) Mme A_____ et M. B_____ n'ont pas répliqué dans le délai qui leur a été accordé.

- 15) Le 10 novembre 2016, 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 ; art. 34 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).

- 2) a. Selon l'art. 65 LPA, l'acte de recours contient, sous peine d'irrecevabilité, la désignation de la décision attaquée et les conclusions du recourant (al. 1). Il contient également l'exposé des motifs ainsi que l'indication des moyens de preuve (al. 2).

Compte tenu du caractère peu formaliste de cette disposition, la jurisprudence fait preuve d'une certaine souplesse s'agissant de la manière par laquelle sont formulées les conclusions du recourant. Le fait qu'elles ne ressortent pas expressément de l'acte de recours n'est, en soi, pas un motif d'irrecevabilité, pour autant que l'autorité judiciaire et la partie adverse puissent comprendre avec certitude les fins du recourant (ATA/74/2016 du 26 janvier 2016 ; ATA/571/2015 du 2 juin 2015 ; ATA/138/2015 du 3 février 2015). Ainsi, une requête en annulation d'une décision doit être déclarée recevable dans la mesure où le recourant a, de manière suffisante, manifesté son désaccord avec la décision ainsi que sa volonté qu'elle ne déploie pas d'effets juridiques (ATA/571/2015 précité ; ATA/138/2015 précité).

b. En l'espèce, les recourants n'ont pas pris de conclusions formelles en annulation de la décision sur réclamation de l'OCLPF du 26 juillet 2016. L'on comprend toutefois de leurs écritures qu'ils contestent le remboursement de la l'allocation logement réclamé par l'intimé. Il s'ensuit que le recours est également recevable de ce point de vue.

- 3) L'objet du litige consiste ainsi à déterminer si c'est à juste titre que l'OCLPF réclame le remboursement d'un montant de CHF 9'000.-, au motif que les recourants auraient perçu à tort une allocation de logement du 1^{er} septembre 2012 au 31 mars 2016.

- 4) a. 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 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut être mis au bénéfice d'une telle allocation dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées par l'art. 39B LGL, c'est-à-dire que son logement soit agréé par l'État.

Le loyer et les caractéristiques du logement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39B al. 3 LGL).

b. Selon l'art. 39A al. 3 LGL, le Conseil d'État détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci.

Aux termes de l'art. 22 al. 1 let. b RGL, l'allocation de logement ne peut pas être accordée, entre autres, aux locataires qui ne respectent pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31B LGL, notamment ne respectent pas le taux d'occupation de leur logement fixé à l'art. 7 al. 2 RGL (sous-occupation) ou qui sous-louent tout ou partie de leur logement (conformément à l'art. 5 al. 3 RGL).

L'art. 7 RGL définit l'occupation des logements. L'art. 7 al. 6 RGL prévoit notamment que le locataire et toute autre personne occupant le logement ne doivent être titulaires d'aucun bail pour un logement situé dans le canton autre que celui de leur domicile principal.

L'art. 22 RGL fait expressément mention du respect des conditions d'occupation du logement. Il renvoie en conséquence à l'art. 7 RGL. Ainsi, la mention de l'al. 2 de l'art. 7 RGL est exemplative et n'exclut pas l'application de l'al. 6 (ATA/355/2017 du 28 mars 2017 consid. 3).

c. Le Tribunal administratif, devenu depuis lors la chambre administrative, a déjà jugé de longue date qu'il n'était pas admissible qu'une personne bénéficie d'une allocation de logement alors qu'elle disposait d'un deuxième appartement pour des motifs de pure convenance personnelle (ATA/786/2001 du 27 novembre 2001 consid. 3 ; ATA M. du 1^{er} décembre 1998). Il a toutefois admis l'occupation d'un deuxième appartement lorsqu'il constituait une extension du domicile principal, le premier logement étant manifestement trop petit compte tenu du nombre de personnes qui l'occupaient (ATA/9/2001 du 9 janvier 2001) ou lorsque le locataire se trouvait très provisoirement titulaire de deux baux dans le but de procéder à un échange pour se rendre dans un logement moins onéreux (ATA V. du 8 juin 1999 ; ATA S. du 19 février 1997).

Depuis lors, la chambre administrative a récemment encore confirmé une décision de l'OCLPF condamnant une locataire au remboursement de l'allocation de logement perçue, au motif que cette dernière était titulaire d'un deuxième bail à loyer. Le fait que le second appartement n'ait pas été occupé par ses soins, mais laissé à disposition d'un ami pour lui rendre service était sans incidence (ATA/355/2017 précité).

- 5) Le bénéficiaire de l'allocation doit informer, sans délai, le service compétent de toute modification significative de sa situation ou de celle de l'un des membres du groupe de personnes occupant le logement, propre à changer le montant de l'allocation ou à la supprimer, notamment en cas de début ou cessation d'activité ou de changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement (art. 29 al. 1 RGL). Le service compétent examine les justificatifs concernant la nouvelle situation du bénéficiaire dans un délai de trente jours au maximum et fixe le nouveau montant de l'allocation ou la supprime (art. 29 al. 2 RGL). La décision du service compétent prend effet au plus tôt le premier jour du

mois suivant la date de modification de la situation du locataire (art. 29 al. 3 RGL).

- 6) Selon l'art. 32 RGL, le locataire ayant reçu indûment une allocation doit la restituer dans les trente jours dès la notification de la décision du service compétent.

Le service compétent peut requérir du locataire la restitution de surtaxes impayées ou de prestations indûment touchées dans un délai de cinq ans (art. 34C RGL).

- 7) En l'espèce, les recourants ont perçu des allocations de logement, pour la période allant du 1^{er} avril 2013 au 31 mars 2016, en lien avec l'appartement de trois pièces sis rue de C_____ à D_____. Il ressort du dossier qu'ils ont conclu, en septembre 2012, un second contrat de bail portant sur la location, à compter du 16 septembre 2012, d'un appartement sis route de E_____ à Genève. Ainsi, les recourants ont perçu des allocations de logement entre avril 2013 et septembre 2015 alors qu'ils étaient titulaires de deux baux à loyer. Le fait qu'ils aient effectivement résidé, à tout le moins jusqu'au 16 septembre 2015, dans l'appartement pour lequel les allocations de logement ont été versées est sans incidence. Le fait d'être titulaire d'un second contrat de bail pour des raisons de convenance personnelle prohibe, en dehors des exceptions très particulières citées par la jurisprudence, le versement d'une allocation logement.

À compter du 16 septembre 2015, les recourants ont effectivement déménagé dans l'appartement sis route de E_____. À teneur du dossier, il n'est toutefois pas possible de déterminer s'ils ont conservé le bail relatif à l'appartement sis rue de C_____. Ainsi, s'agissant de la période allant d'octobre 2015 à mars 2016, il n'est pas possible d'affirmer que les recourants disposaient réellement de deux appartements. En revanche, ils n'ont pas immédiatement informé l'autorité de leur changement de domicile, violant alors leur devoir légal d'informations lequel leur a pourtant été rappelé dans chacune des lettres accompagnant les décisions d'octroi d'une allocation de logement, et ils ont continué à toucher des allocations de logement pour un appartement qu'ils n'occupaient plus.

Les recourants ne sauraient par ailleurs être suivis lorsque, invoquant leur bonne foi, ils allèguent n'avoir pas réellement eu connaissance du fait qu'ils ne pouvaient pas avoir un second bail à loyer, notamment en raisons des lacunes de français de Mme A_____, et n'avoir en tous les cas jamais voulu cacher cette information. Ils ont effectivement attesté par leur signature ne pas être titulaires d'un autre bail à loyer dans le canton lorsqu'ils ont formé leur demande d'allocation de logement le 30 décembre 2012. Il leur appartenait ainsi de prendre pleinement connaissance des éléments qu'ils attestaient de par leur signature, en

sollicitant notamment au besoin l'assistance d'un tiers pour la traduction du formulaire relatif à leur demande.

Partant, la décision de l'intimé d'exiger de Mme A_____ et M. B_____ le remboursement des allocations logement perçues, soit un montant de CHF 9'000.-, s'avère conforme au droit, étant précisé que lesdites allocations ont été versées pour la période du 1^{er} avril 2013 au 30 mars 2016 et non du 1^{er} septembre 2012 au 31 mars 2016 comme le retient la décision de l'OCLPF du 10 juin 2016, confirmée par la décision sur réclamation du 26 juillet 2016.

- 8) Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté.
- 9) Vu l'issu du litige, un émoulement de CHF 300.- sera mis à la charge des recourants qui succombent, conjointement et solidairement entre eux (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 4 août 2016 par Madame A_____ et Monsieur B_____ contre la décision sur réclamation de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 26 juillet 2016 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame A_____ et Monsieur B_____, conjointement et solidairement entre eux, un émoulement 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 ;

communiqué le présent arrêt à Madame A_____ et Monsieur B_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

K. De Lucia

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :