

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2861/2012-LOGMT

ATA/594/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 10 septembre 2013

en section

dans la cause

Madame H_____ D_____

contre

OFFICE DU LOGEMENT

EN FAIT

- 1) Selon contrat de bail du 1^{er} septembre 2011, Madame H_____ D_____ et son mari (feu Monsieur J_____ D_____, décédé le _____ 2012) sont locataires d'un appartement subventionné sous régime HM de 4 pièces, sis chemin A_____ à Genève. Ce contrat de bail ne mentionne pas la surface de l'appartement ni ne contient un plan de ce dernier permettant de visualiser la disposition des pièces et leur taille.
- 2) Mme et M. D_____ sont depuis le 15 septembre 2011 au bénéfice d'une subvention personnalisée maximale de CHF 600.- par mois à titre d'aide au logement compte tenu d'un revenu annuel brut de CHF 53'278.- d'un taux effort de 20 % et d'un loyer effectif de CHF 17'808.-, charges non comprises.
- 3) Par courrier du 30 juin 2012, Mme H_____ D_____ a informé l'office du logement (ci-après : OLO) du décès de son mari le _____ 2012.
- 4) Par décision du 2 juillet 2012, l'OLO a constaté la sous-occupation de l'appartement en raison du décès de M. J_____ D_____ et a supprimé la subvention personnalisée de CHF 600.- à titre d'aide au logement, cette dernière étant toutefois maintenue pour une période de six mois, soit jusqu'au 31 décembre 2012, conformément à une pratique administrative (PA/L/012.03) découlant de l'art. 23 al. 1 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).
- 5) Par courrier du 23 juillet 2012, Mme H_____ D_____ a formé réclamation contre cette décision en alléguant ne pas être en mesure de s'acquitter du loyer de CHF 1'684.- (charges comprises) compte tenu de ses faibles revenus se limitant à une rente AVS et à un subside pour l'assurance maladie.
- 6) Par décision sur réclamation du 30 août 2012, l'OLO a confirmé sa première décision du 2 juillet 2012 dans laquelle il supprimait la subvention personnalisée de CHF 600.- mensuelle versée en faveur de Mme H_____ D_____ à titre d'aide au logement avec effet au 1^{er} janvier 2013, ce en raison d'une sous-occupation de l'appartement constituant son domicile.
- 7) Par acte posté le 20 septembre 2012, Mme H_____ D_____ a formé recours contre cette décision sur réclamation auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative). En septembre 2011, elle et son mari avaient été contraints de quitter leur ancien appartement pour cause de démolition. En raison de son âge avancé, 88 ans, et du handicap de son mari, ce déménagement avait été pour elle une épreuve très pénible d'un point de vue physique comme financier. Ses revenus se limitaient à CHF 2'320.- par mois

versés par l'AVS ainsi qu'à un subside mensuel pour l'assurance maladie de CHF 463.-. Suite au décès de son mari, la subvention mensuelle de CHF 600.- était menacée avec pour conséquence qu'il lui serait impossible de faire face à ses obligations sans aide financière pour le logement. Elle avait requis des prestations complémentaires AVS.

- 8) Le 2 novembre 2012, l'OLO a conclu à la confirmation de sa décision sur réclamation du 30 août 2012. Suite au décès de son mari, Mme H_____ D_____ s'était trouvée en situation de sous-occupation de son appartement, et une subvention mensuelle à titre d'aide au logement ne pouvait plus lui être accordée de ce fait. Nonobstant cette situation, une prolongation du droit à la subvention avait été accordée pour les mois de juillet à décembre 2012 à titre exceptionnel. Il ne requerrait pas la résiliation du bail au motif de la sous-occupation en raison de l'âge avancé de Mme H_____ D_____, ce conformément à sa pratique en la matière.
- 9) Appelée à former des observations complémentaires éventuelles par courrier du juge délégué du 6 novembre 2012, Mme H_____ D_____ a notamment précisé que son appartement était considéré comme un quatre pièces mais que ce type de conception à l'américaine était contesté depuis peu et que dans d'autres cantons, il serait considéré comme un trois pièces.
- 10) L'OLO a pour sa part renoncé à déposer des observations complémentaires.
- 11) Sur ce, la cause a été 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. La question litigieuse porte sur la suppression de l'allocation de logement par l'OLO au 1^{er} janvier 2013.
3. 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). Le loyer pris en considération s'entend sans les charges (ATA/282/2010 du 27 avril 2010). Le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci (art. 39A al. 3 LGL).

4. Selon l'art. 22 RGL, l'allocation logement ne peut notamment pas être accordée au locataire qui ne respecte pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31B LGL, notamment s'il ne respecte pas le taux d'occupation de son logement fixé à l'art. 7 al. 2 RGL. Selon cette dernière disposition réglementaire, il y a sous-occupation si le nombre de pièces de l'appartement excède de plus de deux unités le nombre de personnes qui l'occupent (voir aussi ATA/16/2013 du 8 janvier 2013).
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 (...) changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement (art. 29 al. 1 RGL).
6. En l'espèce, il n'est pas contesté que depuis le décès de son mari le 17 juin 2012, la recourante occupe seule l'appartement, situation dont elle a fait part à l'office par courrier du 23 juillet 2012. Nonobstant ce fait, la recourante relève dans ses observations du 22 novembre 2012 que son appartement aurait une conception particulière pouvant cas échéant remettre en question son statut de quatre pièces, consécutivement la sous-occupation.
7. Il est vrai qu'au regard de la teneur lacunaire du contrat de bail du 1^{er} septembre 2011 sous l'angle de la désignation de l'objet loué (la surface et le plan de l'appartement ne sont pas mentionnés, respectivement annexés) on ne peut d'emblée écarter l'argument soulevé par la recourante quant au nombre de pièces (3 ou 4) de l'appartement, élément ayant une importance capitale pour juger de la sous-occupation éventuelle.
8. Cette question n'a toutefois pas lieu d'être instruite plus en détail compte tenu de ce qui suit.
9. A teneur de l'art 39A al. 1 LGL, pour bénéficier d'une allocation de logement, le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (ATA/66/2010 du 3 février 2010 ; ATA/236/2008 du 20 mai 2008 ; ATA/19/2008 du 15 janvier 2008 ; ATA/525/2007 du 16 octobre 2007). Constituent des inconvénients majeurs au sens de la jurisprudence du Tribunal administratif reprise par la chambre de céans en matière d'allocation de logement, notamment l'insalubrité du logement, la cohabitation avec un ex-conjoint avec qui les relations sont devenues mauvaises, la naissance de triplés alors que l'appartement est petit, l'état de santé d'un des enfants ou encore le fait de ne pas pouvoir installer dans un studio le lit spécial que requiert l'état de santé d'un locataire (ATA/543/2009 du 27 octobre 2009 ; ATA/437/2008 du 27 août 2008 ; ATA/55/2005 du 1^{er} février 2005 et les réf. citées ; ATA/654/2004 du 24 août 2004). Ainsi, une contrainte importante

doit exister pour justifier le fait de rester dans un logement trop grand et donc souvent plus cher (ATA/282/2010 du 27 avril 2010).

10. Les exemples mentionnés ci-dessus ne sont pas exhaustifs, la chambre de céans pouvant librement considérer que d'autres circonstances de fait constituent un inconvénient majeur au sens de la disposition précitée.
11. En l'espèce, compte tenu de l'âge très avancé de la recourante ainsi que de la pénurie chronique d'appartements vacants sur le marché genevois, la recherche d'un autre logement implique pour cette dernière un effort considérable. La recherche d'un nouvel appartement impose l'obtention de nombreux documents réclamés par les régies auprès d'autorités diverses, la plupart après le paiement d'émoluments, ainsi que de nombreux déplacements en vue d'effectuer des visites, visites qui par ailleurs sont bien souvent extrêmement fréquentées.
12. Une telle situation n'est pas encore en elle-même constitutive d'un inconvénient majeur au sens de l'art 39A al. 1 LGL dès lors que la recourante pourrait solliciter des prestations complémentaires AVS pour couvrir la perte financière engendrée par la décision querellée, ce qu'elle a d'ailleurs fait.
13. La chambre de céans n'a cependant pas connaissance de l'issue de cette requête et ne peut dès lors admettre, en l'état, que la recourante bénéficie, ou pourrait bénéficier, de telles prestations complémentaires AVS.
14. Ainsi, au regard de la situation personnelle de la recourante, à savoir son âge très avancé, le fait qu'elle avait déjà dû souffrir d'un déménagement imprévu et pénible en 2011, qu'en l'état, elle n'est pas au bénéfice de prestations complémentaires AVS, et que la recherche d'un nouveau logement implique pour elle un effort considérable, il y lieu d'admettre que la recherche d'un nouvel appartement ne peut raisonnablement être exigée d'elle, dès lors qu'il constitue une contrainte importante au sens des jurisprudences susvisées.
15. L'OLO a expressément déclaré dans sa décision qu'il ne requerra pas la résiliation du bail. La suppression de la subvention personnelle, compte tenu de la situation financière actuelle précaire de la recourante, équivaut toutefois matériellement à une résiliation tant cette dernière ne sera tout simplement pas en mesure de s'acquitter de la totalité du loyer et qu'elle se trouvera dans l'impossibilité de rechercher et trouver un nouvel appartement. Il est rappelé à cet égard que les revenus cumulés de la recourante, soit sa rente AVS et le subside de l'assurance maladie (CHF 2'320.- + CHF 463.- = CHF 2'783.-) ne lui permettent pas d'assurer le paiement de son loyer (charges comprises) de CHF 1'684.- sans empiéter sur le minimum vital fixé à CHF 1'200.- pour une personne seule (normes d'insaisissabilité pour l'année 2013 - NI-2013 -E 3 60.04.).

16. La recourante disposant d'un revenu modeste et ne pouvant déménager dans un appartement moins onéreux sans inconvénients majeurs, une allocation de logement doit lui être exceptionnellement octroyée pour l'appartement susmentionné conformément à l'art. 39A al. 1 LGL.
17. L'OLO pourra revoir la situation dans la mesure où la recourante viendrait à percevoir dans le futur des prestations complémentaires AVS ou tout autre soutien financier.
18. Au vu de ce qui précède, le recours sera admis, la décision sur réclamation du 30 août 2012 annulée et la cause renvoyée à l'intimé afin qu'il accorde à la recourante l'allocation à laquelle elle a droit à partir du 1^{er} janvier 2013.
19. Aucun émolument ne sera perçu (art. 87 al. 1 LPA) et il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure à la recourante, celle-ci n'ayant pas formé de conclusions dans ce sens (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 20 septembre 2012 par Madame H_____ D_____ contre la décision de l'office du logement du 30 août 2012 ;

au fond :

l'admet ;

annule la décision de l'office du logement du 30 août 2012 ;

renvoie la cause à l'office du logement pour nouvelle décision au sens des considérants ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni 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 du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Madame H_____ D_____, ainsi qu'à l'office du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Verniory, juge, M. Schifferli, juge suppléant.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :