RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/310/2004-TPE **ATA/753/2004**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 28 septembre 2004

dans la cause

Madame D. D. R.

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Depuis le 1er juillet 2002, Madame D. D. R. et son fils, Monsieur G. M., âgé de 18 ans, occupent l'appartement n° 21, sis dans un immeuble subventionné (HCM) de quatre pièces, au … avenue … … à Genève. Le loyer mensuel de ce logement se monte à CHF 1'741.- (loyer annuel de CHF 20'892.-) et les charges à CHF 120.-.

   En 2002, le revenu annuel de l'intéressée s'élevait à CHF 54'636.-. Son fils bénéficiait d'une rente pour orphelin de CHF 539.- et vivait à la charge de Mme D. R..

2. Du 1er juillet 2002 au 1er mars 2003, Monsieur B. N. a été co-titulaire du bail. Lorsqu'il a quitté le domicile de Mme D. R., il s'est engagé à payer la moitié du loyer jusqu'au 31 juillet 2003.

3. Dans un courrier du 25 septembre 2003, la caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (ci-après : la CIA) a confirmé l'enregistrement dans son fichier de la demande de Mme D. R. visant à obtenir un logement. Le 18 novembre 2003, l'intéressée s'est également inscrite à l'office cantonal du logement (ci-après : l'OCL) (cf. courrier de l'OCL du 12 décembre 2003). La gérance immobilière municipale a également enregistré une telle demande (cf. courrier du 27 novembre 2003).

4. En décembre 2003, Mme D. R. a déposé une demande d'allocation de logement auprès de l'OCL.

   Par décision du 12 décembre 2004, l'OCL n'a pas donné suite à la requête au motif que les conditions de l'articles 39A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05) n'étaient pas remplies.

   L'allocation de logement ne pouvait être accordée qu'aux personnes pour qui le loyer constituait une charge manifestement trop lourde, eu égard à leur revenu et qui, malgré les recherches entreprises auprès des institutions sociales notamment, n'avaient pas trouvé un logement moins onéreux sans inconvénients majeurs. Or, Mme D. R. n'avait pas démontré avoir entrepris de telles démarches (cf. décision du 12 décembre 2003).

5. Le 7 janvier 2003, Mme D. R. a formé réclamation contre la décision de l'OCL.

   Elle s'était efforcée de trouver un logement plus adapté à sa situation financière en s'inscrivant dans plusieurs agences immobilières et institutions sociales. L'OCL ne pouvait dès lors pas refuser de donner suite à sa requête pour ce motif.

6. Statuant sur réclamation, l'OCL a confirmé sa décision, le 19 janvier 2004.

L'OCL a fait valoir que la première démarche entreprise par Mme D. R. datait du 26 septembre 2003 et la plus récente du 12 décembre 2003. La demande d'allocation de logement datant du 10 décembre 2003, les démarches de Mme D. R. étaient tardives.

7. Mme D. R. a recouru au Tribunal administratif le 18 février 2004 en reprochant à l'OCL d'avoir violé l'article 39A LGL. Elle a également contesté les motifs pour lesquels l'office avait refusé de donner suite à sa demande. Elle s'était en effet inscrite dans de nombreuses régies, qui avaient refusé de délivrer des documents attestant l'enregistrement de ses demandes. M. N.. avait payé la moitié du loyer jusqu'au 31 juillet 2003. Dans l'espoir de trouver un logement moins onéreux, elle avait attendu dix mois avant de solliciter une allocation. Ses recherches étant infructueuses, elle s'était résolue à demander une aide sociale. Elle a encore relevé que la loi ne fixait aucun délai pour présenter une telle requête. La décision de l'OCL avait pour conséquence de pénaliser une personne qui avait cherché une solution par ses propres moyens avant de recourir aux institutions sociales.

Elle conclut à l'annulation de la décision litigieuse du 19 janvier 2004 et à l'octroi d'une allocation de logement.

8. Par courrier du 24 mars 2004, l'OCL a persisté dans sa décision, en précisant que Mme D. R. n'avait pas effectué de recherches suffisantes pour des motifs de convenance personnelle.

9. Le 30 août 2004, les parties ont été entendues en comparution personnelle.

a. Mme D. R. a exposé qu'elle avait entrepris des recherches actives pour trouver un logement. Durant leur vie commune, elle et M. N.. avaient pu payer le loyer, ce qui avait encore été le cas après de départ de ce dernier, jusqu'à la fin du mois de juillet 2003. Elle avait d'abord tenté de payer le loyer elle-même, puis elle avait entrepris des recherches. Elle avait visité des appartements et pris contact avec plusieurs régies. Ces dernières avaient même refusé de l'inscrire sur une liste, en raison du nombre croissant de demandes. Elle avait téléphoné à la CIA, qui lui avait proposé de déposer une demande pour des appartements HLM au chemin du Pommier. Puis la CIA l'avait informée qu'aucun logement ne pouvait lui être attribué, car elle recevait trop de demandes. A la suite de cela, elle avait décidé de s'inscrire auprès de la Ville de Genève et à l'OCL. Elle entreprenait continuellement des démarches personnelles, en contactant des régies et en lisant les annonces dans les journaux (par exemple le GHI, la Tribune de Genève, Tout l'immobilier, internet). Ni la Ville de Genève, ni la CIA, ni l'OCL ne lui avaient fait de propositions. Elle avait actuellement un mois de retard dans le paiement de son loyer. Au surplus, Mme D. R. se disait tout à fait prête à changer de quartier.

b. L'OCL a indiqué qu'il se fondait sur les recherches attestées par document et que, dans le cas d'espèce, il avait considéré qu'elles n'étaient pas suffisantes. Le dépôt d'une demande auprès de l'OCL au mois de mars ou avril 2000 aurait suffi pour remplir les conditions de l'article 39A LGL, même en l'absence d'autres justificatifs.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours contre la décision sur réclamation de l'OCL du 19 janvier 2004 est recevable (art. 56A al. 1 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. La question litigieuse est celle de savoir si c'est à juste titre que l'OCL a rejeté la demande d'allocation de logement pour l'appartement sis au n° 21, immeuble 5B, avenue du Bouchet, au motif que les démarches pour trouver un logement moins onéreux avaient été tardives, donc insuffisantes.

3. a. Les conditions que doit remplir un locataire pour bénéficier d'une allocation de logement sont les suivantes : d'une part, le loyer de l'immeuble admis au bénéfice de la LGL doit constituer une charge manifestement trop lourde pour lui, eu égard à son revenu et sa fortune ; d'autre part, l'échange avec un autre logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39A LGL).

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

c. En vertu de l'article 22 alinéa 1 lettre a 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), l'allocation de logement ne peut pas être accordée aux locataires qui, après en avoir été requis, ne justifient pas qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs pour eux.

En d'autres termes, l'allocation peut être refusée, d'une part, si le locataire n'est pas en mesure de démontrer qu'il a entrepris des recherches suffisantes afin de trouver un appartement mieux adapté à sa situation financière (ATA/294/2004 du 6 avril 2004 ; ATA/461/2002 du 27 août 2002 ; ATA/83/2002 du 5 février 2002) et, d'autre part, s'il a refusé l'échange avec un appartement moins onéreux.

Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, il y a lieu d'examiner les raisons pour lesquelles un locataire n'a pas effectué de démarches pour trouver un logement moins cher ou refuse une proposition d'appartement moins onéreux (ATA/392/2003 du 20 mai 2003 ; ATA/599/1998 du 22 septembre 1998).

4. En l'espèce, la recourante s'est inscrite à l'OCL le 18 novembre 2003, soit quelques jours avant qu'elle ne sollicite l'octroi d'une allocation de logement. L'OCL a considéré que les démarches de la recourante étaient tardives et donc insuffisantes.

5. Il ressort des enquêtes que pour l'OCL, la recourante aurait dû déposer une demande auprès de ce même office au mois de mars ou avril 2003.

La recourante allègue qu'elle pensait pouvoir assumer seule le loyer après le départ de son colocataire. Elle a réalisé qu'elle était dans l'incapacité de faire face à cette situation au mois de juillet 2003 seulement, après la cessation du paiement de sa part du loyer par son colocataire.

Il faut admettre qu'elle pouvait savoir que le loyer représenterait, à l'avenir, une charge trop lourde pour elle. Dans son courrier du 7 janvier 2004 à l'OCL, elle a d'ailleurs souligné le fait qu'elle n'avait pas loué l'appartement « pour un plaisir personnel sachant pertinemment [qu'elle] ne pouvai[t] pas payer ce loyer toute seule».

Les premières recherches entreprises par la recourante datent du 25 septembre 2003, alors que son colocataire avait quitté l'appartement le 1er mars 2003 déjà. Elle s'est alors adressée à la CIA, à la Ville de Genève, puis à l'OCL, en novembre 2003. Ces recherches sont certes satisfaisantes au regard des exigences de l'OCL, mais la recourante a attendu six mois avant de les entreprendre.

Force est de constater qu'en joignant à sa demande d'allocation trois attestations de demandes de logement, la recourante a démontré qu'elle avait entrepris des démarches. Cependant, ces dernières sont tardives et donc insuffisantes.

6. Partant, le recours sera rejeté.

7. Vu les circonstances particulières du cas d'espèce, le Tribunal administratif renoncera à percevoir un émolument (art. 87 al. 1 LPA).

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 février 2004 par Madame D. D. R. contre la décision de l'office cantonal du logement du 19 janvier 2004;

au fond :

le rejette;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

communique le présent arrêt à Madame D. D. R. ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants :

M. Schucani, président, M. Paychère, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, juges.

Au nom du Tribunal Administratif :

la greffière-juriste adj. :	le juge présidant :
M. Tonossi	D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le	la greffière :