RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/594/1997-IEA **ATA/100/1998**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 4 mars 1998

dans la cause

Madame S_____

contre

OFFICE DU LOGEMENT SOCIAL

EN FAIT

1. Originaire d'Algérie, née en 1968, Mademoiselle S_____ est arrivée à Genève en septembre 1993. Elle est étudiante à l'Université de Genève.

2. A compter du 1er janvier 1997, Mlle S_____ occupe un appartement de deux pièces au deuxième étage, au rue de V_____, Genève.

   Le logement est propriété de la Ville de Genève.

   Le loyer maximum de l'appartement s'élève à CHF 6'252.-- par année, plus CHF 720.-- de charges.

3. Mlle S_____ bénéficie d'une aide personnalisée, en ce sens que le loyer qui a été fixé pour elle est fonction de son revenu : elle paie un loyer annuel de CHF 3'756.--, plus CHF 720.-- de charges, soit un loyer total de CHF 373.-- par mois.

4. Mlle S_____ a présenté à l'office du logement social (ci-après : l'OLS) une demande d'allocation de logement datée du 24 janvier 1997.

5. Par décision du 9 mai 1997, l'OLS a refusé l'allocation sollicitée, au motif que le locataire qui bénéficiait déjà d'un logement dont le loyer avait été fixé en fonction de son revenu n'avait pas droit à une aide supplémentaire.

6. Par lettre du 1er juin 1997, Mlle S_____ a élevé réclamation. Elle a expliqué qu'au début, elle avait obtenu ce logement avec un loyer mensuel de CHF 289.--. Malheureusement, déjà le premier mois, le loyer avait passé à CHF 394.-- par mois, à la suite d'une erreur imputable à la ville de Genève. Etudiante, elle n'avait aucun revenu et ses études ne lui laissaient pas le temps de travailler.

7. Par acte du 9 juin 1997, l'OLS a rejeté la réclamation.

8. Mlle S_____ a recouru auprès du Tribunal administratif par acte du 24 juin 1997. Elle a repris les mêmes arguments. Elle a ajouté que pendant ses heures libres, elle faisait du baby-sitting, qui lui rapportait

quelque CHF 50.--.

9. L'OLS est resté sur ses positions.

10. Par lettre du 27 novembre 1997, suivie d'un rappel du 9 janvier 1998, le juge délégué a demandé à la Gérance immobilière municipale de l'informer sur la manière dont le loyer avait été fixé, notamment sur les éléments dont ce service avait tenu compte pour fixer le loyer de Mlle S_____. En outre, ledit service était invité à transmettre au Tribunal administratif le dossier de l'intéressée.

11. En guise de réponse, la Ville de Genève s'est bornée à confirmer que le loyer annuel réel de l'appartement s'élevait à CHF 6'252.--. La Ville calculait ses loyers en fonction des revenus de ses locataires. Le loyer annuel appliqué à Mlle S_____ avait été adapté par rapport à cette méthode. Il s'élevait à CHF 3'756.--. Aucun dossier n'a été transmis. En outre, Mlle S_____ avait donné son congé pour le 31 janvier 1998.

12. Invitée à orienter le Tribunal administratif sur ses intentions quant au recours, l'intéressée a maintenu celui-ci.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 ch. 60 de la loi sur le Tribunal administratif et le Tribunal des conflits du 29 mai 1970 - LTA - E 5 05; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Lorsqu'un loyer représente pour le locataire une charge manifestement trop lourde, ce locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement, sous certaines conditions (art. 39 A et ss de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

Cependant, selon l'article 22 alinéa 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01), l'allocation de logement ne peut pas

être accordée aux locataires qui peuvent bénéficier ou qui bénéficient d'une autre forme d'allocation personnalisée ou d'un loyer fixé en fonction de leur revenu (let. e).

3. Le Tribunal administratif a déjà jugé que les lettres c et d de l'article 22 alinéa 1 RLGL posaient des exigences nouvelles par rapport à l'article 39 A LGL, lequel impose deux conditions au principe de l'allocation de logement, à savoir la charge manifestement trop lourde du loyer et l'impossibilité, sans inconvénients majeurs, d'un échange avec un logement moins onéreux. En prévoyant que les locataires qui bénéficient de prestations complémentaires se voient refuser l'octroi d'une allocation de logement, le RLGL va au-delà de sa fonction de règle d'exécution, en ce qu'il contient une condition qui n'est pas déjà posée par la loi elle-même (ATA R. du 3 juin 1997).

4. a) Le principe général de l'interdiction de l'abus de droit permet d'étendre ou de restreindre, suivant le cas, l'application de la loi (P. MOOR, Droit administratif, Vol. 1, Les fondements généraux, p. 364). Il y a en effet abus de droit lorsque l'exercice d'un droit subjectif apparaît, dans un cas concret, manifestement contraire au droit ou lorsqu'une institution juridique est utilisée manifestement à l'encontre de la finalité pour laquelle elle a été créée (P. MOOR, op. cit. p. 363).

b) En ayant sollicité et obtenu de la Ville de Genève, son bailleur, un loyer calculé en fonction de ses revenus, et qui représente une diminution du loyer réel de CHF 2'496.-- par année (CHF 6'252.-- moins CHF 3'756.--), puis en sollicitant de l'OLS une allocation de logement en fonction de son revenu, la recourante commet un abus de droit, en ce sens qu'elle entend obtenir une double allocation de logement, moyennant deux demandes successives, adressées à deux autorités différentes et ayant le même objet. En ce sens, cette démarche est contraire aux principes généraux de l'abus de droit et de la bonne foi. C'est donc à juste titre que l'OLS a refusé une allocation à la recourante.

5. Le recours sera ainsi rejeté.

Vu la nature du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge de la recourante.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 juin 1997 par Madame S_____ contre la décision de l'office du logement social du 9 juin 1997;

au fond :

le rejette;

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

communique le présent arrêt à Madame S_____ ainsi qu'à l'office du logement social.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Schucani, Mme Bonnefemme-Hurni, MM. Thélin, Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
le greffier-juriste adj. : la présidente :

N. Bolli L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le p.o. la greffière :

Mme J. Rossier-Ischi