

du 28 octobre 2003

dans la cause

Madame J. K.

_____ contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame J. et Monsieur D. K. sont locataires depuis le 1er août 1998 d'un appartement de six pièces de type HCM situé rue .. à Genève. Le couple habitait alors avec sa fille. Dès le mois de septembre 1998, un deuxième enfant est né et la famille K. était ainsi composée de quatre personnes.
2. Le 7 mars 2002, l'office cantonal du logement (ci-après : OCL) a été informé par l'office cantonal de la population (ci-après : OCP) de l'arrivée dans ce logement de Madame T. et de Monsieur M. J., soit les parents de Mme K.. Ces personnes sont au bénéfice d'un permis C et viennent de La Chaux-de-Fonds.
3. L'OCL a demandé alors aux intéressés des pièces afférentes aux revenus de l'ensemble des occupants du logement.
4. Le 4 février 2003, l'OCL a été informé par l'OCP du départ de Suisse pour Moscou le 31 décembre 2002 de M. et Mme K. ainsi que de leurs deux enfants.
5. Par courrier du 17 février 2003, l'OCL a prié les époux K. de bien vouloir lui indiquer quelles étaient les personnes qui habitaient dans le logement et, cas échéant, quelles démarches ils avaient entreprises pour régulariser leur situation locative.
6. Par courrier du 26 février 2003, Mme K. a répondu que son mari, qui travaille au sein de la société R., avait été envoyé à l'étranger pour une courte durée. Le couple aimerait ainsi conserver son appartement en location. Les enfants vivaient assez mal ce départ. La famille K. voulait pouvoir rentrer à Genève dans cet appartement pendant les vacances scolaires pour permettre aux enfants de conserver des liens affectifs et rester en contact étroit avec leur environnement. Elle sollicitait à cette fin l'octroi d'une dérogation car dans le même immeuble deux familles sur six avaient bénéficié de dérogations alors qu'elles se trouvaient en sous-occupation. Enfin, les époux K. prendraient toutes les dispositions nécessaires à l'entretien de leur appartement en leur absence. Ils se disaient prêts à payer le loyer réel de l'appartement, la subvention ne s'élevant d'ailleurs qu'à CHF 88,90 par mois. Il n'était

pas dans leur intention de sous-louer ce logement.

7. Par lettre-signature du 27 février 2003, l'OCL a informé les locataires qu'il requerrait du bailleur la résiliation du bail pour non-occupation en application de l'article 31B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Cette décision était motivée par le fait que la famille K. avait annoncé son départ de Suisse le 31 décembre 2002 alors que M. et Mme J. avaient annoncé leur changement d'adresse et leur arrivée dans ce logement le 1er février 2002. Il n'était pas admissible qu'un logement subventionné ne soit pas occupé par le titulaire du bail, bloquant ainsi son accession à des familles dans le besoin.
8. Par lettre signature du même jour, l'OCL a enjoint la société S. de résilier le bail des époux K., ce que celle-ci a fait par un avis de résiliation du bail, sur formule officielle, daté du 5 mars 2003. Cet avis portait la mention selon laquelle, à teneur de l'article 19 alinéa 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RELGL - I 4 05.01), le locataire disposait, pour évacuer les locaux, d'un délai d'une année au plus à compter de la notification du congé par le bailleur.

Restait réservé un recours auprès de la commission de conciliation en matière de baux et loyers.
9. Le 10 mars 2003, l'OCL a refusé la demande de dérogation des époux K..
10. Par courrier du 21 mars 2003, ces derniers ont élevé réclamation et contesté les motifs de résiliation du bail. M. K. avait été transféré provisoirement à l'étranger et le retour à Genève à court terme était indéniable de sorte que tous les meubles et toutes les affaires personnelles de la famille restaient dans l'appartement à Genève. De plus, Mme K. disait souhaiter passer toutes les vacances scolaires à Genève avec ses filles. Enfin, ses parents étaient allés loger chez sa soeur, Mme J., domiciliée elle aussi à Genève et cela à partir du 1er février 2003. Toutefois, dès le 20 février 2003, ses parents avaient dû revenir dans le logement des époux K. et la résiliation de ce bail mettraient ceux-ci dans une situation difficile.
11. Par décision du 27 mars 2003, l'OCL a rejeté la

réclamation.

12. Par acte posté le 24 avril 2003, Mme K. a saisi le Tribunal administratif d'un recours en concluant à l'annulation de la décision sur réclamation. L'appartement en question n'était pas entièrement vide puisqu'il était occupé par ses propres parents auxquels il serait très difficile de trouver un autre logement compte tenu de la modicité de leur retraite.
13. Le 28 mai 2003, l'OCL a conclu au rejet du recours.
14. Deux audiences de comparution personnelle convoquées en septembre et début octobre ont dû être annulées à la requête de la recourante qui se trouvait à Moscou et qui tenait à assister à la rentrée scolaire de ses enfants dans cette ville.
15. L'audience de comparution personnelle qui s'est tenue le 9 octobre 2003 a permis l'audition de Mme K.. Celle-ci a indiqué que son mari avait été envoyé à Moscou par son employeur pour une durée maximale de trois ans. L'annonce du départ de la famille à l'OCP avait été faite pour le 31 décembre 2002. Son mari était parti le 8 janvier 2003 et elle l'avait rejoint avec leurs deux enfants en mars 2003. Ses parents, domiciliés précédemment à La Chaux-de-Fonds, avaient souhaité venir s'établir à Genève après leur retraite puisque leurs deux filles, Mme J. et Mme K., habitaient dans cette ville. M. et Mme J. avaient ainsi logé chez elle du 14 février 2002 au 31 janvier 2003. Du 1er au 19 février 2003 ils étaient allés loger chez sa soeur, Mme J.. Celle-ci habitait une maison où il y avait beaucoup d'escaliers que M. J. ne pouvait plus monter, raison pour laquelle les époux J. étaient revenus dans l'appartement des époux K. depuis le 20 février 2003. Ces deux personnes habitaient depuis lors dans l'appartement de six pièces.

Mme K. indiquait encore avoir recouru contre la résiliation du bail auprès de la commission de conciliation en matière de baux et loyers. Celle-ci avait suspendu la procédure dans l'attente de l'issue du présent recours.

Mme K. a encore ajouté que son mari continuait à payer le loyer de l'appartement. Elle n'estimait pas choquant que ses parents restent dans ce logement puisque de toute façon, elle avait un délai de départ en mars

2004 et qu'ensuite, il ne resterait plus qu'une année avant que la famille K. ne revienne. Elle avait même proposé de payer le loyer sans la subvention et ne comprenait pas pour quel motif cette proposition n'avait pas été acceptée.

Quant à la représentante de l'OCL, elle a indiqué que la fin du contrôle de l'Etat pour cet immeuble était fixée au 31 décembre 2008. Le montant de la subvention était supérieur à CHF 70.- par mois pour ce logement. Il n'était pas possible de procéder soit à un transfert du bail au nom des époux J. soit de tolérer cette sous-occupation. Dans certains cas, des dérogations au taux d'occupation étaient octroyées, comme les K. en avaient bénéficié au moment de leur entrée dans le logement. En effet, à ce moment, ils étaient en sous-occupation également mais un enfant devant naître deux mois plus tard, l'appartement avait néanmoins été accordé. Il n'était pas question en l'espèce d'accorder une dérogation, les conditions étant totalement différentes.

16. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours sera déclaré recevable même s'il n'est interjeté que par un des époux K. (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. Selon l'article 41 alinéa 1 lettre e de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), entré en vigueur le 1er janvier 2000, la Confédération et les cantons s'engagent en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. A teneur de l'alinéa 4 de la même disposition, aucun droit subjectif à des prestations de l'Etat ne peut être déduit directement des buts sociaux.

Le 11 mai 1989, le peuple genevois s'est donné un article 10A inscrit dans sa constitution cantonale du 24

mai 1847 (Cst. gen. - A 200) selon lequel le droit au logement est garanti, l'Etat et les communes encourageant, dans les limites du droit fédéral, notamment la construction et la subvention de logements avec priorité aux habitations à bas loyers, de manière à répondre aux besoins reconnus de la population. Selon la doctrine, la portée normative de l'article 41 Cst. est faible. La Confédération et les cantons sont certes chargés d'accomplir certaines tâches, mais il appartient au législateur de fixer des priorités de la politique sociale. Cette disposition crée donc une obligation à l'égard des pouvoirs publics de mettre en oeuvre les buts sociaux qu'elle contient, mais elle n'est pas directement invocable devant les tribunaux (A. AUER, G. MALINVERNI et M. HOTTELIER, Droit constitutionnel suisse : Les droits fondamentaux, vol. 2, Berne 2000, p. 682-683). Quant à la disposition cantonale, elle ne permet pas non plus à un administré d'exiger de l'Etat une prestation positive, comme le maintien dans un logement donné (ATA W. du 10 juin 2003).

3. A teneur de l'article 31B alinéa 1 LGL, "Le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire en cas de sous-location, de sous-occupation, de dépassement des normes de revenu (barème de sortie) de non-paiement des surtaxes ou de défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement ou lorsque le locataire n'a pas constitué son domicile civil et fiscal dans le canton".

4. En l'espèce, il est établi par la procédure que l'annonce du départ de la famille K. a été faite à l'OCP pour le 31 décembre 2002, même si M. K. n'est parti que le 8 janvier et que son épouse l'a rejoint à Moscou avec leurs deux enfants en mars 2003. Le couple et les deux enfants vivent dans cette dernière ville où les enfants sont scolarisés depuis le mois de septembre 2003. Ce détachement est supposé durer trois ans selon les indications données par Mme K. lors de l'audience de comparution personnelle.

Les titulaires du bail ne résident donc plus dans ce logement, au mieux depuis mars 2003 et il n'ont plus de domicile civil et fiscal dans le canton depuis le 1er janvier 2003.

5. Depuis le départ de la famille K., les époux J. habitent seuls dans cet appartement de six pièces et ils

se trouvent donc manifestement en sous-occupation au sens de l'article 31C lettre e LGL puisque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes l'occupant.

6. Afin de permettre à l'OCL de respecter les buts sociaux rappelés ci-dessus et figurant autant dans la Constitution fédérale que dans la Constitution cantonale ou encore dans la LGL, il est normal et légitime, dans une telle situation, que le bail de la famille K. soit résilié afin de permettre la mise à disposition d'un appartement de six pièces subventionné pour une autre famille remplissant les conditions requises.

Quelles que soient les raisons exposées par la recourante, la décision attaquée ne peut qu'être confirmée et le recours rejeté.

7. Mal fondé, le recours sera rejeté. Son auteur qui succombe, sera condamné aux frais de la procédure laquelle n'est pas gratuite (art. 87 LPA, art. 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5 10.03; ATA W. précité).

Un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge de la recourante.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 avril 2003 par Madame J. K. contre la décision sur réclamation du 27 mars 2003 de l'office cantonal du logement;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 300.-;

communiquera le présent arrêt à Madame J. K. ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, MM. Thélin, Schucani,

Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste adj. : le vice-président :

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega