du 2 novembre 1999

dans la cause

Monsieur F.H.

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

A/817/1999-TPE

EN FAIT

1. Monsieur F.H. habite avec son épouse et leurs deux enfants, nés en 1991 et 1995, dans un appartement de 4 pièces de type H.L.M. sis à Genève.

   Dans le bail est compris une cave.

2. En 1994, le loyer sans les charges s'élevait à CHF 19'140.--.

3. Depuis le 1er mars 1994, la famille H. bénéficie d'une allocation de logement. Celle-ci a été renouvelée à titre exceptionnel du 1er avril 1996 au 31 mars 1997. Les époux H. devaient entreprendre des recherches en vue de trouver un logement mieux adapté à leur situation financière, faute de quoi ladite allocation serait supprimée.

4. Un renouvellement exceptionnel de cette allocation a néanmoins été accordé aux époux H. du 1er avril 1997 au 31 décembre 1997. Ils étaient priés derechef de s'inscrire auprès des fondations de droit public.

5. Le loyer ayant augmenté à CHF 19'680.-- le 25 juin 1997, l'allocation de logement leur a été accordée jusqu'au 31 mars 1998. Le taux d'effort des locataires s'élevait en effet à 24 %.

6. Le 4 juillet 1997, les époux H. ont présenté à l'office cantonal du logement (ci-après : OCL) une demande de logement en mentionnant qu'ils cherchaient un appartement de 5 pièces ou plus pour un loyer maximum de CHF 19'680.--.

7. A l'occasion du renouvellement de l'allocation précitée, l'OCL a refusé d'entrer en matière puisqu'il apparaissait de la demande de logement présentée auprès de lui en juillet 1997 que les époux H. cherchaient un logement plus cher que celui qu'ils occupaient (Sic).

8. En temps utile, M. H. a exposé qu'il ne cherchait pas un logement plus cher. Ses démarches portaient soit sur un logement équivalent à celui qu'il occupait mais moins cher, soit sur un logement plus grand au même prix que son actuel appartement (de sorte que

proportionnellement ce logement plus grand était moins cher).

9. Par décision du 20 mai 1998, l'OCL, tout en considérant que les conditions d'octroi n'étaient que partiellement réunies, a accordé à titre exceptionnel une allocation de logement du 1er février 1998 au 31 mars 1999 dont le montant a été réduit dès le 1er février 1999, le loyer ayant alors baissé à CHF 16'536.-- sur décision du bailleur, autorisée par le service de surveillance des loyers.

10. Le 11 mars 1999, les époux H. ont déposé une nouvelle demande à l'OCL en indiquant qu'ils cherchaient un appartement de 5 pièces ou plus, au loyer maximum de CHF 16'536.--, de préférence à Perly/Pinchat.

11. Le 1er juin 1999, M. H. a demandé à l'OCL de lui envoyer le formulaire nécessaire au renouvellement de l'allocation de logement.

12. Le 10 juin 1999, l'OCl a prié M. H. de lui adresser tous renseignements utiles sur sa situation financière de même que "les justificatifs des recherches effectuées pour trouver un logement dont le loyer est mieux adapté à sa (votre) situation financière".

13. Par décision du 2 juillet 1999, l'OCL a refusé de renouveler dès le 31 mars 1999 l'aide accordée car les inscriptions faites, apparaissaient comme insuffisantes et n'avaient porté que sur la région de Genève (sic).

14. Le 10 juillet 1999, M. H. a élevé réclamation. Il contestait avoir fait des recherches insuffisantes. Il s'était inscrit à l'OCL, auprès d'une fondation immobilière de droit public, pour un appartement de type H.B.M. en construction, l'un à Pinchat, l'autre à Perly, à des prix inférieurs au loyer qu'il payait actuellement. De plus, il avait bien refusé les 3 propositions que l'OCL lui avait faites, mais l'une, du 18 juin 1998, concernait un logement H.C.M., quasi identique en taille et en prix mais sans jardin, la deuxième, le 30 mars 1999, supposait le versement d'une part sociale de CHF 6'000.-- et la troisième, du 19 avril 1999, concernait un logement plus cher que celui qu'il occupait. Il disait ne pas comprendre les critères appliqués par l'OCL.

15. Par décision du 14 juillet 1999, l'OCL a rejeté la réclamation. Il existait de nombreux appartements

meilleur marché sur le canton et le critère retenu quant à son "non échange" relevait de ses choix de confort personnel, non compatibles avec la législation.

16. Par acte posté le 13 août 1999, M. H. a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à son annulation. Il se demandait ce que signifiaient les termes de l'OCL soit "trouver un logement moins cher sans inconvénients majeurs". Il n'estimait pas possible de trouver sur le marché un logement équivalent en taille et en disposition à celui qu'il occupait, c'est-à-dire un appartement récent, construit en 1993, de 4 pièces d'environ 93 m2 au total avec un jardin de quelque 150 m2 plus en sous-sol un local de 26 m2 pour moins de CHF 1'488.-- charges comprises.

17. L'OCL a conclu au rejet du recours en retenant en substance que le loyer du recourant s'élevait à CHF 4'133.-- la pièce par an. Il devait pouvoir trouver un logement moins onéreux mais ne souhaitait pas déménager pour des raisons de convenance personnelle.

18. Par écriture spontanée datée du 28 septembre 1999, M. H. a indiqué avoir toujours entrepris des recherches dans le but de trouver un logement plus ou moins équivalent ou semblable en taille et moins cher, ce qui lui semblait logique au vu du taux d'occupation qui était celui de sa famille. Il a admis dans ce même courrier que s'il suffisait de trouver un logement moins cher sans qu'il soit tenu compte du nombre de pièces ou de la surface, le problème n'était plus le même.

19. Lors de l'audience de comparution personnelle du 15 octobre 1999, M. H. a produit son bail. La cave mentionnée sur celui-ci était en fait le local de 26 m2 qui servait de pièce de jeux. Elle était munie d'une porte-fenêtre et accessible par le jardin. Il a persisté à déclarer ne pas comprendre les critères de l'OCL.

A Noël 1998, il s'était inscrit auprès de la Société Privée de Gérance (ci-après : SPG) pour obtenir un appartement de type H.B.M. dans un immeuble en construction sur le plateau de Pinchat. Il savait que beaucoup de personnes étaient inscrites et il n'avait reçu aucune réponse.

Le 11 mars 1999, il s'était inscrit également auprès d'une fondation H.B.M. à Perly mais il lui avait

été répondu que seuls des appartements de 4 pièces seraient construits, guère plus grands que le sien. Ces deux démarches étaient les seules qu'il avait effectuées depuis le refus de l'allocation en 1999.

En 1998 et au début de l'année 1999, il avait visité des appartements à Puplinge, Collonge, Meyrin et Avully et n'avait pas pensé à demander des attestations écrites. Aucune de ces recherches n'avait abouti car les appartements visités n'étaient pas aussi bien que le sien, presque neuf. Il a produit l'avis de modification du loyer autorisant le bailleur à diminuer le loyer à CHF 16'536.-- sans les charges dès le 1er février 1999.

20. La représentante de l'OCL a indiqué n'avoir reçu du recourant aucun justificatif concernant son inscription à la SPG pour l'appartement à Pinchat. Elle a admis que les deux propositions faites à M. H., après le refus de renouvellement de l'allocation, étaient pour l'une plus chère que son logement actuel et pour l'autre nécessitait le versement d'une part sociale. Ces propositions avaient été faites au recourant, car elles correspondaient à ses demandes mais n'étaient pas adaptées à sa situation financière.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 8 al. 1 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. Le recours porte sur le refus d'octroi d'une allocation de logement dès le 1er avril 1999 pris par l'OCL le 2 juillet 1999 et confirmé par décision sur réclamation du 14 juillet 1999.

3. a. Si le loyer d'un immeuble admis au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05) constitue pour un locataire une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu, et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs, ce locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement (art. 39 al. 1 LGL).

b. Il y a lieu d'examiner les raisons pour lesquelles

un locataire soit n'a pas effectué de démarches pour trouver un logement moins cher (ATA Z. du 7 mars 1995), soit refuse une proposition d'appartement moins onéreux (ATA R. du 22 septembre 1998). Le désir de donner un cadre de vie meilleur à ses enfants ainsi que les critères de proximité du logement avec le lieu de travail et l'école ne peuvent être pris en compte (ATA D. O. du 1er septembre 1998).

4. Il est avéré que le recourant a refusé les 2 dernières propositions que l'OCL lui a faites, mais la représentante de l'intimé a admis elle-même que l'un des appartements proposés était plus cher que celui occupé par le recourant actuellement et que l'autre nécessitait une part sociale de CHF 6'000.-- dont M. H. ne peut s'acquitter. On ne saurait donc reprocher à M. H. d'avoir refusé ces deux propositions pour des motifs qui apparaissent fondés.

En revanche, le recourant n'est pas en mesure de démontrer qu'il a entrepris des recherches actives depuis le dernier renouvellement - à titre exceptionnel - de l'allocation de logement alors qu'à cette occasion il a été une nouvelle fois formellement averti d'avoir à trouver un logement meilleur marché.

Il n'a produit aucun justificatif de son inscription à la SPG pour un appartement à Pinchat et la seule preuve d'une démarche active résultant d'une demande de logement déposée par lui à l'OCL est l'inscription dans une fondation de droit public pour un immeuble - en construction également - à Perly, dont on ignore quel sera le loyer si ce n'est qu'il devrait être moins onéreux puisqu'il sera de type H.B.M..

Quant aux recherches que le recourant a faites antérieurement, il n'en a gardé aucune trace, au motif qu'à l'heure d'Internet, de telles exigences sont désuètes.

Cet argument est sans pertinence puisque même pour les appartements qu'il allègue avoir visités dans d'autres endroits du canton, il n'a conservé ni l'adresse ni le nom des régies de sorte que ses assertions ne peuvent être établies et qu'en tout état, aucun appartement ne lui convenait car "ils n'étaient pas aussi bien que le sien", ainsi qu'il l'a déclaré en audience de comparution personnelle.

5. Le recourant fait preuve d'une mauvaise foi évidente en prétendant ne pas comprendre les critères de l'OCL de sorte qu'il ne saurait pas s'il doit rechercher un appartement de 4 pièces moins cher, ce qu'il peut trouver aisément de son propre aveu, ou s'il doit rechercher un appartement équivalent à celui qu'il occupe, hypothèse dans laquelle il ne peut pas trouver un logement meilleur marché.

6. En réalité, et comme l'atteste la demande de logement qu'il a déposée à l'OCL, M. H. recherche un appartement de 5 pièces ou plus avec un jardin, meilleur marché que son actuel logement. Il est ainsi vraisemblable qu'il ne trouvera pas chaussure à son pied.

Si l'on peut concevoir qu'il soit agréable avec 2 enfants en bas âge de disposer d'un tel logement, il faut admettre que ces exigences sont exorbitantes et relèvent de motifs de convenance personnelle : le fait de devoir renoncer à un jardin ne saurait être considéré comme un inconvénient majeur empêchant le changement de logement au sens de l'article 39 A alinéa 1 LGL et de la jurisprudence constante du tribunal de céans (ATA D.O. du 1er septembre 1998 précité).

7. C'est ainsi à juste titre que l'OCL a refusé l'octroi d'une allocation de logement pour la nouvelle période du 1er avril 1999 jusqu'au 31 mars 2000, étant précisé que l'allocation mensuelle s'élevait en dernier lieu à CHF 123,60.

8. En conséquence, le recours sera rejeté. En application des articles 89 G alinéa 3 LPA et 10 du réglement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (E 5 10.03), la procédure n'est pas gratuite et un émolument de CHF 300.-- sera mis à la charge du recourant qui succombe (ATA C. du 26 octobre 1999; F. et R. du 5 octobre 1999).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 août 1999 par Monsieur F.H. contre la décision de l'office cantonal du logement du 14 juillet 1999;

au fond :

le rejette ;

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

communique le présent arrêt à Monsieur F.H. ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni et Bovy, M. Paychère, juges.

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

V. Montani Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :

Mme M. Oranci