

du 25 mars 2003

dans la cause

Monsieur J.-P. et Madame B. S.
représentés par l'Asloca-Rive, mandataire

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur J.-P. et Madame B. S. sont locataires depuis le 1er avril 1982 d'un appartement de sept pièces subventionné, secteur HLM, sis rue ... aux ...

Dès le 1er novembre 1993, ils louent également un appartement de deux pièces situé sur le même étage.

2. Mme B. S. a deux enfants d'un premier mariage, M. et S. S., nés respectivement en 1976 et 1978. M. J.-P. S. a également un enfant d'un premier mariage, David S., né en 1977.

Huit enfants sont nés aux époux S.: J., né en 1981, S., né en 1985, Y., né en 1987, J. née en 1992, Laurie T., née en 1993, M., née en 1995, A., né en 1997 et L., née en 1998.

Dès 1996, S. S. n'apparaît plus comme personne habitant le logement familial sur les avis de situation de l'office cantonal du logement (ci-après : OCL).

En été 2001, M. S. et son fiancé, R. M. ont quitté l'appartement de deux pièces qu'ils occupaient jusque là.

Dès le 1er septembre 2001, l'appartement de deux pièces est occupé par J. S.; l'appartement de sept pièces est occupé par les époux S. et par leurs sept autres enfants, soit en tout par neuf personnes.

3. M. et Mme S. sont au bénéfice d'allocations de logement depuis le 1er août 1992, d'abord pour leur appartement de sept pièces, puis pour les deux appartements, considérés jusqu'en 1999 comme un seul logement de 9 pièces par l'OCL. Les allocations ont oscillé entre CHF 480,25 et 900.-.

4. Le 9 mai 2000, le Tribunal de céans a partiellement admis le recours interjeté le 5 août 1999 par M. S. contre une décision sur réclamation rendue le 5 juillet 1999 par l'OCL. Il a considéré en substance, et pour les aspects du recours qui intéressent la présente cause, que l'OCL pouvait à bon droit considérer les appartements habités par la famille S. comme deux logements distincts, de sept, respectivement deux pièces, dans la mesure où Mme S. et M. Maghdessian, tous deux majeurs, qui habitaient alors ce logement de deux pièces,

formaient un groupe familial indépendant. C'était donc à juste titre que l'OCL n'avait délivré qu'une allocation de logement pour l'appartement de sept pièces, la demande d'allocation de logement pour l'appartement de deux pièces devant être examinée séparément.

5. a. Les époux S. ont déposé le 29 août 2001 une nouvelle demande d'allocation de logement. Bien que cela ne ressorte pas de la demande, celle-ci concerne en réalité leur fils J., né en 1981, habitant à partir du 1er septembre 2001 l'appartement de deux pièces occupé précédemment par Mme S. et M. M. En raison de ce malentendu, l'OCL a réclamé, le 2 octobre 2001, la production de documents concernant l'appartement de sept pièces. M. S. a répondu le 11 octobre 2001, s'étonnant de cette demande qu'il jugeait insolite vu qu'il recevait déjà une allocation pour cet appartement et qu'il avait demandé l'allocation pour son fils J., habitant l'appartement de deux pièces.

b. Estimant que l'OCL tardait à répondre, M. S. a saisi le 17 octobre 2001 le juge de paix d'une demande de conciliation, transmise au Tribunal de céans pour raison de compétence.

Par arrêt du 13 novembre 2001, le Tribunal de céans a déclaré le recours irrecevable, faute d'être dirigé contre une décision sur réclamation prise par l'OCL.

c. Par lettre du 21 décembre 2001, faisant suite aux divers courriers de M. S., le dernier en date du 6 décembre 2001, l'OCL a pris note que l'appartement de deux pièces était occupé par J. S.. Il a demandé la production de divers documents: bourse d'apprentissage, subsides de l'assurance maladie et aide parentale.

M. S. a répondu par courrier du 2 janvier 2002.

d. Le 4 février 2002, l'OCL a rendu une décision refusant l'octroi d'une allocation de logement pour l'appartement de deux pièces, au motif que M. J. S. n'était pas titulaire du bail de ce logement.

M. S. a déposé une réclamation contre cette décision, en date du 14 février 2002.

e. Le 7 août 2002, l'OCL a confirmé la décision du 4 février 2002, en reprenant les arguments exposés

ci-avant, à savoir que M. J. S. n'était pas titulaire du bail de l'appartement de deux pièces.

7. Par décision du 15 août 2002, l'OCL a reconduit l'allocation de logement de CHF 700.- pour l'appartement de sept pièces. Pour l'OCL, le groupe familial comptait neuf personnes pour un sept pièces, M. J. S. n'y figurant plus.
8. Le 9 septembre 2002, M. et Mme S. ont déposé un recours contre la décision sur réclamation du 7 août 2002, refusant l'octroi d'une allocation de logement à leur fils J.. Ils estimaient que l'OCL aurait dû considérer J. S. comme faisant partie du groupe familial, notamment au vu de ses faibles ressources financières et du fait qu'il était entretenu par ses parents, et que l'allocation de logement aurait dû être calculée sur un appartement total de neuf pièces occupé par dix personnes. Ils considéraient en outre comme contraire aux principes de la bonne foi et de l'égalité de traitement de refuser à M. J. S. une allocation de logement au motif qu'il n'était pas personnellement titulaire du contrat de bail de l'appartement de deux pièces, alors que l'OCL avait octroyé une allocation de logement à Mme S. et M. Maghdessian, qui ne l'étaient pas non plus.
9. L'OCL conclut au rejet du recours, se fondant notamment sur l'arrêt du 9 mai 2000 précité.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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. Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue une charge manifestement trop lourde et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).
3. Selon l'article 31 C alinéa 1 lettre f LGL, sont considérées comme occupant le logement, les personnes

ayant un domicile légal, déclaré à l'office cantonal de la population, identique à celui du titulaire du bail. Aux termes de l'article 7 alinéa 3 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), en règle générale, le nombre de personnes occupant le logement ne doit pas excéder le nombre de pièces du logement. Par ailleurs, le locataire et toute autre personne occupant le logement ne doivent être titulaires d'aucun bail pour un logement situé dans le canton autre que celui de leur domicile principal (art. 7 al. 6 RLGL).

Le Tribunal de céans a cependant considéré que l'article 7 alinéa 6 RLGL ne devait pas être interprété strictement. Il doit autoriser l'occupation d'un deuxième appartement, pour autant que celui-ci constitue une extension du domicile principal, précisément lorsque le premier logement est manifestement trop petit compte tenu du nombre de personnes qui l'occupent (ATA N. du 9 janvier 2001).

4. Si le Tribunal administratif a jugé conforme au droit la décision de l'OCL de considérer les deux logements en question séparément (ATA S. du 9 mai 2000 précité), l'état de fait était particulier : le couple formé par Mme S. et M. Maghdessian constituait en effet un groupe familial autonome.

Tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, M. J. S., quoique majeur, fait toujours partie du groupe familial de ses parents, qui continuent à subvenir à ses besoins. L'appartement de deux pièces constitue donc à nouveau une extension du domicile principal, trop petit pour accueillir dix personnes (ATA N. du 9 janvier 2001), étant rappelé qu'il est très difficile, sinon impossible, de trouver des appartements suffisamment grands pour accueillir un groupe familial aussi important.

L'OCL se devait donc de rechercher une solution conciliant les divers intérêts en présence. Sa conception strictement formaliste n'est ainsi compatible ni avec la lettre ni avec l'esprit de la LGL, dont l'interprétation et l'application doivent certes être effectuées avec rigueur afin d'éviter les abus, mais doivent également tenir compte des réalités humaines et sociales qui sont la justification même d'une telle loi (ATA S. du 11 avril 1995).

Compte tenu des particularités du cas d'espèce, soit un groupe familial très important, obligé d'occuper deux appartements, et un enfant majeur, mais encore dépendant économiquement de ses parents titulaires des deux baux, la solution la plus simple est sans conteste de considérer, pour les besoins de l'octroi d'une allocation de logement dans le cas d'espèce, les deux appartements comme ne formant qu'un seul logement de neuf pièces. L'allocation globale pourra ainsi tenir compte des revenus de l'ensemble du groupe familial, comme le prévoit la LGL. Cette solution est conforme à l'article 31 C alinéa 1 lettre f LGL.

4. Vu l'issue de la procédure, aucun émolument ne sera perçu. Une indemnité de CHF 1'000.- sera en revanche allouée aux recourants.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 9 septembre 2002 par Monsieur J.-P. et Madame B. S. contre la décision de l'office cantonal du logement du 15 août 2002;

au fond :

l'admet;

dit que pour l'octroi d'une allocation de logement, les deux appartements occupés par la famille S. constituent un seul logement de neuf pièces;

renvoie le dossier à l'OCL pour le calcul de l'allocation, qui tiendra compte des revenus de l'ensemble du groupe familial;

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

alloue une indemnité de CHF 1000.- aux recourants;

communique le présent arrêt à l'Asloca-Rive, mandataire des recourants, ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

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

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

C. Del Gaudio-Siegrist Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega