RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/85/2005-TPE **ATA/188/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 5 avril 2005

dans la cause

Madame T_____
représentée par son tuteur, Monsieur Philippe Juvet

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame T_____, veuve de Monsieur T_____, décédé le 12 mars 1998, habite depuis le 16 octobre 1990 un appartement de quatre pièces, de catégorie HBM, à l'adresse ___ _____, 1290 Versoix/Genève.

   Ses deux enfants Y_____, né le _____ 1980, et I_____, née le _____ 1986, ont quitté le logement familial le 1er février 2004.

   Mme T_____ est sous tutelle, Monsieur Philippe Juvet ayant été commis à la fonction de tuteur par décision du 13 juin 2003 du Tribunal tutélaire, publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) du 29 août 2003.

2. Afin d'évoquer la situation locative de Mme T_____, la direction du logement (ci-après : DL) a convoqué celle-ci, à l'adresse de son tuteur, pour un entretien fixé au 19 octobre 2004.

   Indisponible à la date retenue, M. Juvet a néanmoins eu un contact téléphonique avec la DL le 19 octobre 2004.

3. Par décision du 25 octobre 2004, la DL a informé M. Juvet qu'elle requérait du bailleur la résiliation du bail de l'appartement occupé par sa pupille, pour sous-occupation au sens de l'article 31B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

   La DL a remis à M. Juvet un formulaire de demande de logement ainsi que différents renseignements pratiques afin que Mme T_____ puisse s'inscrire auprès du service des demandes et attributions de logements pour la recherche d'un nouvel appartement.

   Le même jour, la DL a invité la régie en charge de l'appartement à procéder à la résiliation du bail, tout en rappelant l'article 19 alinéa 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protections des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), selon lequel la locataire disposait d'une année au plus pour évacuer les locaux, à compter de la notification du congé par le bailleur. Cette remarque devait figurer sur l'avis de résiliation.

4. M. Juvet a élevé réclamation contre la décision précitée par acte du 24 novembre 2004.

   La mesure prise par la DL constituait un congé de représailles, puisqu'elle intervenait quelques jours après le dépôt de deux réclamations portant sur des décisions de surtaxe rétroactive. Le critère de sous-occupation n'était qu'un des éléments permettant de sauvegarder l'intérêt public en matière de logement HBM.

La décision querellée ne respectait pas le principe de proportionnalité. Mme T_____ était rentière AI et il appartenait à tous, Etat et tuteur, de veiller à la limitation de ses charges afin de réduire les aides complémentaires nécessaires. Il était évident qu'un autre logement coûterait plus cher à Mme T_____, ce qui chargerait l'Etat, donc le contribuable, sans raison valable.

5. Statuant le 5 janvier 2005, la DL a rejeté la réclamation pour les motifs précédemment exposés.

6. Agissant au nom et pour le compte de Mme T_____, M. Juvet a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée, par acte du 12 janvier 2005. Il a persisté dans ses précédentes explications et conclusions.

7. Dans sa réponse du 28 février 2005, la DL s'est opposée au recours.

8. Il résulte des pièces du dossier que la résiliation du bail est intervenue le 2 novembre 2004, congé contesté devant les autorités compétentes par Mme T_____ le 4 novembre 2004.

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. a. Selon l'article 31B alinéa 1 LGL, le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire dans certains cas, notamment lorsqu'il y a sous-occupation.

   b. L'article 7 alinéa 4 RGL précise que lorsque la sous-occupation intervient en cours de bail, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de résilier le bail.

   c. Lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes du groupe familial, il y a sous-occupation (art. 31C al. 1 litt. e LGL).

3. a. Selon le texte clair de l'article 31C lettre f LGL, on entend par personne occupant le logement toute personne ayant un domicile légal, déclaré à l'office cantonal de la population (OCP), identique à celui du titulaire du bail (ATA/910/2004 du 23 novembre 2004 et les références citées).

   b. En l'espèce, il est établi et non contesté que Mme T_____ occupe seule, depuis le 1er février 2004, un logement de quatre pièces. La résiliation de

bail y relative est conforme aussi bien à la pratique de la DL que de la jurisprudence du Tribunal administratif confirmée récemment par le Tribunal fédéral (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.170/2004 du 14 octobre 2004).

4. Au vu de ce qui précède, le recours ne peut être que rejeté.

Nonobstant l'issue du litige, mais pour tenir compte de la situation de la recourante, aucun émolument ne sera mis à sa charge (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 janvier 2005 par Madame T_____ contre la décision de la direction du logement du 5 janvier 2005;

au fond :

le rejette;

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

communique le présent arrêt à Monsieur Philippe Juvet, tuteur de la recourante, ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :