

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/854/2010-LOGMT

ATA/282/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 27 avril 2010**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Madame W\_\_\_\_\_**

représentée par Me Petr Stastny, avocat

contre

**OFFICE DU LOGEMENT**

---

## EN FAIT

1. Selon son contrat de bail du 9 novembre 1998, Madame W\_\_\_\_\_ est locataire d'un logement subventionné de quatre pièces, soumis au régime HLM, sis chemin X\_\_\_\_\_ 2bis, au Grand-Lancy. Son loyer annuel s'élève à CHF 13'872.- depuis le 1<sup>er</sup> mai 2007, charges et parking non compris.

Elle occupait ce logement avec son fils Monsieur W\_\_\_\_\_, qui est infirme moteur-cérébral.

En raison de son handicap, la salle de bains de l'appartement a été spécialement aménagée et adaptée aux besoins de ce dernier.

Mme W\_\_\_\_\_ a porté son choix sur cet appartement, car il comportait un certain nombre d'avantages par rapport à la situation de son fils. L'ascenseur était suffisamment large pour permettre l'accès en fauteuil roulant et l'acheminement du matériel spécifique dont il avait besoin. L'accès à l'appartement ainsi qu'au garage étaient aisés avec le fauteuil roulant. La salle de bains et la chambre à coucher de son fils étaient directement reliées par une porte et permettaient de manœuvrer l'équipement installé. Par ailleurs, la situation géographique de ce logement, proche d'une pharmacie et de son lieu de travail, lui permettait d'assister son fils rapidement en cas d'urgence.

2. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 1999, Mme W\_\_\_\_\_ a perçu une allocation de logement mensuelle octroyée sur la base de décisions notifiées sur les formules officielles de l'office du logement (ci-après : OLO) en date du 14 mai 1999, puis du 20 mars 2009 et enfin du 19 mai 2009.
3. Par courrier du 28 novembre 2009, Mme W\_\_\_\_\_ a informé l'OLO que son fils avait intégré un home pour personnes handicapées à Echichens et qu'il avait annoncé son arrivée à l'office de la population de la commune de Chavannes-près-Renens, dans le canton de Vaud, avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2009. Elle souhaitait demeurer dans son appartement, puisque son fils continuait à passer les week-ends ainsi que les périodes de vacances chez elle à Genève.
4. L'OLO a supprimé l'allocation de logement de l'intéressée avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2009, par décision datée du 22 décembre 2009, au motif que l'appartement était sous-occupé. Suite au déménagement de son fils, la locataire ne respectait plus les conditions d'occupation du logement fixées à l'art. 31B al. 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), le nombre de pièces ne pouvant pas excéder de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement (art. 22 al. 1 let. b du

règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 - RGL - I 4 05.01).

Mme W\_\_\_\_\_ était invitée à trouver "un logement mieux adapté à sa situation financière" dans les meilleurs délais. La voie et le délai d'opposition étaient indiqués.

5. Par pli recommandé du 27 janvier 2010, Mme W\_\_\_\_\_ a formé réclamation contre la décision précitée.

Dite décision était basée sur une disposition "sans fondement" et elle violait de ce fait le principe de la légalité. Par ailleurs, elle était dans l'impossibilité de déménager dans un logement plus petit, car elle avait besoin de la quatrième pièce pour accueillir son fils les week-ends et pendant les vacances. La configuration et la situation géographique de l'appartement étaient particulièrement adaptées aux besoins de celui-ci. Accessoirement, les dispositions relatives à la garde des enfants mineurs devaient s'appliquer par analogie, dans la mesure où elle accueillait son fils deux jours par semaine, soit 40 % du temps de garde.

6. Le 4 février 2010, le Docteur Martine Giordano a établi un certificat médical attestant que Mme W\_\_\_\_\_ était dans l'impossibilité de changer de logement en raison de son état de santé personnel. En outre, l'aménagement de l'appartement était approprié au lourd handicap de M. W\_\_\_\_\_.

7. En date du 8 février 2010, l'OLO a notifié à la locataire une décision sur réclamation maintenant son refus de lui allouer l'allocation de logement ; cette décision comprend l'indication des voie et délai de recours au Tribunal administratif.

Le refus de l'allocation était conforme aux art. 39A LGL et 22 RGL. La locataire n'avait pas démontré qu'un échange avec un logement moins onéreux ne pouvait se réaliser sans inconvénient majeur.

L'art. 22 al. 1 let. b RGL constituait un simple rappel d'une règle primaire, à savoir l'art. 31B LGL. De ce fait, la disposition réglementaire constituait une base légale suffisante. M. W\_\_\_\_\_ ayant transféré son domicile légal dans le canton de Vaud, il ne pouvait plus être considéré comme occupant du logement de sa mère, au sens de la LGL. L'OLO avait supprimé l'allocation de logement à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2009 à juste titre.

L'art. 31C al. 1 let. g LGL concernant exclusivement les enfants mineurs, il ne pouvait s'appliquer au fils de la locataire, car celui-ci était déjà majeur.

8. Le 4 mars 2010, l'intéressée s'est vu accorder le bénéfice de l'assistance juridique avec effet au 19 février 2010.

9. Le 11 mars 2010, Mme W \_\_\_\_\_ a recouru au Tribunal administratif contre la décision sur réclamation du 8 février 2010 en persistant dans ses précédentes explications. Préalablement, elle sollicite, d'une part, la dispense de l'avance de frais et, d'autre part, l'organisation d'un transport sur place. Principalement, elle conclut à l'annulation de la décision précitée, à l'octroi d'une allocation de logement à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2009 et à la condamnation de l'intimé aux dépens.
10. L'OLO a confirmé sa position en date du 13 avril 2010. L'art. 22 al. 1 let. b RGL respectait la clause de délégation contenue dans l'art. 39A al. 3 LGL. La disposition réglementaire prohibait l'octroi d'une allocation de logement aux locataires qui ne respectaient pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31B LGL, entre autres le taux d'occupation du logement (art. 7 al. 2 RGL). La sous-occupation contrevenait donc aux conditions d'occupation d'un logement subventionné. Le bail pouvant être résilié pour cause de sous-occupation des lieux, l'allocation de logement ne pouvait être maintenue.

Pour le surplus, l'OLO a persisté dans ses conclusions.

Le recours devait être rejeté.

## 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La question litigieuse porte sur la suppression de l'allocation de logement par l'OLO au 1er décembre 2009.
3. Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39A al. 1 LGL). Le loyer pris en considération s'entend sans les charges.

L'al. 3 de cette disposition laisse au Conseil d'Etat la tâche de déterminer les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci. Le tribunal de céans a déjà admis la validité de cette clause de délégation, qui est suffisamment large pour autoriser l'exécutif à définir les conditions d'octroi de l'allocation de logement (ATA/122/2010 du 2 mars 2010). Se fondant sur cette disposition légale, le Conseil d'Etat a édicté, le 24 août 1992, le RGL, dont l'art. 22 al. 1 let. c LGL, dont la teneur est compatible avec le texte de la loi

En effet, en prévoyant que les locataires doivent respecter les normes d'occupation du logement prévues aux art. 31B al. 1 LGL, et notamment celle de la sous-occupation (art. 7 al. 2 RGL), l'art. 22 al. 1 let. b RGL ne sort pas du cadre prévu par la LGL et ne fait que rappeler des conditions qui sont déjà posées par la loi (art. 31C al. 1 let. e LGL). Il constitue une base légale valable et la décision du 8 février 2010 de l'OLO est, de ce fait, fondée.

4. La sous-occupation est définie à l'art. 31C al. 1 let. e LGL, qui dispose qu'il ne peut être donné à bail un logement dont le nombre de pièces excède de plus de deux unités le nombre de personnes qui occupent le logement.

En vertu de l'art. 31C al. 1 let. f LGL, sont considérées comme occupant le logement les personnes ayant un domicile légal, déclaré à l'office cantonal de la population (ci-après : OCP), identique à celui du titulaire du bail (ATA/323/2009 du 30 juin 2009 et les réf. citées).

5. Le bénéficiaire de l'allocation doit informer, sans délai, le service compétent de toute modification significative de sa situation ou de celle de l'un des membres du groupe de personnes occupant le logement, propre à changer le montant de l'allocation ou à la supprimer, notamment en cas de (...) changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement (art. 29 al. 1 RGL).

Selon l'art. 29 al. 3 RGL, la décision dudit service prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire.

6. En l'espèce, par courrier du 28 novembre 2009, Mme W\_\_\_\_\_ a annoncé à l'OCP le départ effectif de son fils du canton de Genève pour Chavannes-près-Renens le 1<sup>er</sup> novembre 2009. N'étant plus légalement domicilié à Genève dès cette date, celui-ci ne peut plus être considéré comme occupant le logement de sa mère. Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2009, le nombre de pièces de l'appartement susmentionné dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement, puisque Mme W\_\_\_\_\_ habite seule dans un appartement de quatre pièces.

Par conséquent, la recourante se trouvant, dès cette date, en sous-occupation au sens de l'art. 7 al. 2 RGL, une allocation de logement ne peut plus lui être accordée à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2009 (et elle devrait effectuer des démarches pour trouver un logement plus petit). A cet égard, la décision litigieuse est conforme à la loi.

7. A teneur de l'art 39A al. 1 LGL, pour bénéficier d'une allocation de logement, le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (ATA/66/2010 du 3 février 2010 ; ATA/236/2008 du 20 mai 2008 ; ATA/19/2008 du 15 janvier 2008 ; ATA/525/2007 du 16 octobre 2007). Cela étant, le Tribunal administratif a

considéré qu'il y avait lieu d'examiner les raisons pour lesquelles un locataire n'avait pas effectué de démarches pour trouver un logement moins cher avant de changer d'appartement (ATA/55/2005 du 1<sup>er</sup> février 2005).

Constituent des inconvénients majeurs au sens de la jurisprudence du Tribunal administratif en matière d'allocation de logement, notamment l'insalubrité du logement, la cohabitation avec un ex-conjoint avec qui les relations sont devenues mauvaises, la naissance de triplés alors que l'appartement est petit, l'état de santé d'un des enfants ou encore le fait de ne pas pouvoir installer dans un studio le lit spécial que requiert l'état de santé d'un locataire (ATA/543/2009 du 27 octobre 2009 ; ATA/437/2008 du 27 août 2008 ; ATA/55/2005 du 1<sup>er</sup> février 2005 et les réf. citées ; ATA/654/2004 du 24 août 2004). Ainsi, une contrainte importante doit exister pour justifier le fait de rester dans un logement trop grand et donc souvent plus cher.

8. Dans le cas d'espèce, il faut prendre en considération le lourd handicap dont souffre le fils de la recourante. Les contacts sous forme de séjours de M. W\_\_\_\_\_ chez sa mère seraient rendus très difficiles, voire impossibles, car celle-ci ne serait pas en mesure de l'accueillir dans un appartement de trois pièces, lequel, de surcroît, ne serait pas aménagé et adapté aux besoins de son fils. Ainsi, au regard de la jurisprudence précitée, le fait de ne pas pouvoir disposer d'une chambre supplémentaire et de l'équipement spécial dans la salle de bains constitue un inconvénient grave, qui permettait à la recourante de rester au bénéfice d'une allocation de logement et de ne pas voir son contrat de bail résilié.
9. Mme W\_\_\_\_\_ disposant d'un revenu modeste et ne pouvant déménager dans un appartement moins onéreux sans inconvénients majeurs, une allocation de logement doit lui être octroyée pour l'appartement susmentionné conformément à l'art. 39A al. 1 LGL.
10. Au vu de ce qui précède, la décision sur réclamation du 8 février 2010 sera annulée. Le recours sera admis et la cause renvoyée à l'OLO afin qu'il accorde à la recourante l'allocation à laquelle elle a droit à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2009
11. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à la charge de l'OLO, qui succombe. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à la recourante, qui y a conclu, à la charge de l'Etat de Genève (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 11 mars 2010 par Madame W\_\_\_\_\_ contre la décision du 8 février 2010 de l'office du logement ;

**au fond :**

l'admet ;

annule la décision du 8 février 2010 de l'office du logement ;

renvoie le dossier à l'office du logement pour nouvelle décision dans le sens des considérants ;

met à la charge de l'office du logement un émolument de CHF 500.- ;

alloue à Madame W\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à la charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Petr Stastny, avocat de la recourante ainsi qu'à l'office du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

M. Tonossi

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :