RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/934/2003-TPE **ATA/654/2004**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 24 août 2004

dans la cause

Madame et Monsieur F.
représentés par l'Asloca, mandataire

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur et Madame F. occupaient avec leur enfant un appartement de quatre pièces, non subventionné, à la rue de la Terrassière. Le loyer s'élevait sans les charges à CHF 14'652.- par année. Puis il a été porté en 2000 à 15'384.- puis en 2001 à CHF 16'116.-.

   Le logement était exigu, la cuisine trop petite et la chambre de l'enfant avait une surface de 6 m2. L'environnement était très bruyant.

   Ils recevaient alors une allocation de logement de CHF 400.- par mois.

2. Le 3 décembre 2001, ils ont rempli une demande de logement à l'attention de l'office cantonal du logement, devenu depuis lors la direction du logement (ci-après : la direction). Ils ont motivé leur demande en indiquant que le logement qu'ils occupaient était trop petit car ils souhaitaient agrandir la famille.

   Le 1er février 2002, la direction a enregistré la demande de logement des époux F., laquelle était également valable comme inscription auprès des Fondations immobilières de droit public, selon la direction.

   M. et Mme F. souhaitaient disposer d'un appartement plus grand afin d'y accueillir un deuxième enfant.

3. Le 25 mars 2002, ils ont signé avec une régie de la place un contrat de bail portant sur un appartement de cinq pièces situé dans un immeuble subventionné (HLM), à la promenade de l'Europe, dont le loyer annuel sans les charges s'élevait à CHF 20'016.-. Le bail débutait le 16 mai 2002.

4. Le 24 avril 2002, la direction a proposé aux époux F. un appartement de cinq pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble à la route des Fayards à Versoix, dont le loyer annuel s'élevait à CHF 14'328.-, charges et parking non compris. Le logement était subventionné (HLM).

   Les intéressés n'ont donné aucune suite à cette proposition.

5. Dans le même temps, les époux F. ont rempli une demande d'allocation de logement pour l'appartement de la promenade de l'Europe. Ce document et les pièces annexes sont parvenus à la direction le 29 avril 2002. Au chapitre réservé aux démarches faites en vue de trouver un logement moins cher, ils ont répondu qu'ils s'étaient inscrits à la régie B. et à l'office du logement.

6. Par décision du 7 mai 2002, la direction a refusé la demande d'allocation, au motif qu'il avaient emménagé dans un appartement plus grand et plus cher, alors qu'il

n'y avait eu aucun changement dans leur groupe familial.

7. Les époux F. ont élevé réclamation par lettre du 30 mai 2002. Ils ont expliqué qu'ils espéraient avoir un deuxième enfant prochainement. Mme F. avait fait une fausse couche l'année précédente. Ils avaient eu beaucoup de peine à trouver un appartement plus grand. Celui de la promenade de l'Europe était moins bruyant que celui de la Terrassière. Il y avait des espaces verts alentour, ce qui était bénéfique pour leur enfant qui avait connu de graves problèmes de santé et dû subir quelques opérations.

8. Par décision du 4 juillet 2002, la direction a admis leur réclamation et leur a accordé une allocation à titre exceptionnel pour la période courant du 1er juillet 2002 au 31 mars 2003. Le montant de l'allocation s'élevait à CHF 500.-; elle était basée sur un revenu annuel brut de CHF 70'832.-.

Les époux F. étaient invités à effectuer sans délai toutes les démarches en vue de trouver un logement mieux adapté à leur situation financière.

9. Le 25 février 2003, les intéressés ont déposé auprès de la direction une nouvelle demande d'allocation de logement. Ils ont fourni une attestation médicale selon laquelle Mme F. présentait une grossesse dont le terme présumé se situait au 25 août 2003.

Au chapitre consacré aux recherches de logement, ils ont indiqué qu'ils s'étaient inscrits auprès de la Société privée de gérance, de la régie G., auprès de M. & Cie et auprès du Groupement de régies privées genevoises, tout en ajoutant que les loyers d'appartements de cinq pièces étaient très élevés.

10. Par décision du 2 avril 2003, la direction a refusé la demande d'allocation, au motif que les démarches en vue de trouver un logement mieux adapté avaient été insuffisantes.

11. Les époux F. ont élevé réclamation par acte du 7 avril 2003. Ils se sont étonnés que les recherches entreprises aient été jugées insuffisantes. Le loyer des appartements de cinq pièces ne cessait d'augmenter. Même pour un quatre pièces, il fallait compter avec un loyer de CHF 1'800.- par mois. De plus, le marché du logement à Genève était tendu et il était très difficile de trouver un appartement. Ils ne disposaient que d'un seul salaire et M. F., peintre en bâtiment dans une entreprise de la place, ne pouvait habiter en dehors du centre-ville, car il dépendait des transports en commun, et ne disposait pas d'un permis de conduire.

12. Par décision du 26 mai 2003, la direction a rejeté la réclamation. Dès lors qu'ils n'avaient pas donné suite à la proposition de la direction concernant l'appartement de Versoix, leur demande de logement avait été annulée et ce refus devait être assimilé au défaut de se conformer à la législation alors en vigueur.

13. Les époux F. ont recouru auprès du Tribunal administratif par acte du 28 mai 2003. Ils ont expliqué que la proposition que leur avait faite la direction était intervenue alors qu'ils venaient de signer le bail pour l'appartement qu'ils occupaient. Ils ont aussi protesté contre le fait que la proposition à laquelle ils n'avaient pas donné suite était antérieure à la première décision d'octroi de l'allocation de logement. Aussi, la direction ne pouvait plus se prévaloir de ce refus pour s'opposer à l'octroi d'une allocation. Ils ont insisté sur le fait qu'ils étaient inscrits dans les principales régies de la place. Ils avaient entrepris de nombreuses recherches, mais elles étaient restées vaines. La direction n'en avait tenu aucun compte. Au reste, l'appartement qu'ils occupaient était un logement subventionné.

14. La direction s'est opposé au recours. Les recourants avaient refusé l'appartement proposé pour des motifs de pure convenance personnelle. Ni la notion de quartier, ni celle de proximité avec le lieu de travail ou de l'école ne constituaient des inconvénients majeurs. En cela, sa décision était conforme à sa pratique et à la jurisprudence constante du Tribunal administratif.

15. Selon l'office cantonal de la population, un deuxième enfant est né le 24 août 2003.

16. Une audience de comparution personnelle a eu lieu le 2 juillet 2004. Présente, Mme F. a indiqué que l'aîné de ses enfants avait connu de graves ennuis de santé à la suite d'une malformation congénitale qui avait justifié plusieurs interventions chirurgicales. Elle a produit une attestation du pédiatre, lequel a confirmé que des interventions avaient eu lieu les 19 avril, 13 juillet et 15 novembre 2000. Dès sa naissance, l'enfant présentait un kyste liquide qui, au lieu de se résorber normalement, avait grandi avec lui. Entre les examens, les opérations et les soins hospitaliers, l'enfant était resté plusieurs semaines en pédiatrie. Il avait été pendant deux jours aux soins intensifs, entre la vie et la mort. Cette période d'instabilité s'était prolongée pendant plusieurs mois. Pour ce motif, et la fragilité de l'enfant, son mari et elle avaient choisi un environnement plus favorable que celui de la rue de la Terrassière. L'enfant subissait encore des examens, car les séquelles du kyste subsistaient. L'enfant allait à l'école normalement, et une nouvelle intervention chirurgicale était probable.

La direction a indiqué qu'elle ignorait la naissance du deuxième enfant intervenue le 25 août 2003.

17. Suite à cette audience, les parties ont été invitées à s'exprimer sous la forme d'un échange d'écritures.

a. La direction est restée sur ses positions. Le refus était fondé sur les recherches insuffisantes de trouver un logement moins onéreux. La direction a renoncé à invoquer comme motif de refus le fait que les époux F. n'avaient pas donné suite à la proposition de l'appartement de Versoix. Le motif du refus était le non-

renouvellement de la demande de logement. Quant aux inconvénients graves, ils étaient inexistants. L'attestation médicale n'indiquait nullement qu'un environnement calme était nécessaire pour l'enfant. D'ailleurs, d'autres communes à Genève proposaient un tel cadre.

b. Dans une écriture du 13 août 2004, les époux F. ont rétorqué qu'ils avaient bel et bien déposé une nouvelle demande d'allocation le 23 février 2003. Celle-ci figurait au dossier (cf. chiffre 9 ci-dessus). Ils ont conclu à l'octroi d'une allocation du 1er avril 2003 au 31 mars 2004. Pour la période suivante, ils avaient déposé une demande de renouvellement le 13 juillet 2004, et leurs conclusions portaient également sur l'octroi d'une allocation du 1er avril 2004 au 31 mars 2005.

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. Les conclusions visant à l'octroi d'une allocation pour la période du 1er avril 2004 au 31 mars 2005 sont irrecevables. La demande est à l'examen auprès de la direction. Celle-ci n'a pas encore statué, de sorte qu'aucune décision n'a été prise et qu'en conséquence, les voies de recours ne sont pas ouvertes.

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. 39 A al. 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires dans sa teneur au 17 novembre 2000, entrée en vigueur de 11 janvier 2001 - LGL - I 4 05).

4. La question litigieuse est de savoir si c'est à juste titre que la direction a refusé dès le 1er avril 2003 le renouvellement de l'allocation de logement pour l'appartement situé au 35, promenade de l'Europe. En l'espèce, l'allocation de logement avait été accordée aux recourants à titre exceptionnel depuis le 1er juillet 2002.

5. Selon la jurisprudence, pour qu'une allocation soit accordée, il faut d'une part qu'il existe sur le marché des logements moins onéreux, et d'autre part que l'échange puisse se réaliser sans inconvénients majeurs (ATA/908/2003 du 9 décembre 2003 et les références citées).

6. Le tribunal relève tout d'abord que la direction ne saurait reprocher aux recourants d'avoir refusé la proposition de logement qui leur avait été faite le 24 avril

2002. D'une part, une allocation de logement, exceptionnelle il est vrai, leur avait été accordée postérieurement à cette proposition. D'autre part, les recourants avaient des raisons légitimes de décliner l'appartement qui leur était offert. Ils venaient de signer un bail pour leur logement actuel, et leur emménagement dans le nouvel appartement était imminent.

D'ailleurs la direction semble avoir abandonné cet argument.

Le tribunal remarque en outre que l'appartement qu'occupent actuellement les recourants est un logement subventionné et que par là-même, il est supposé remplir les critères d'attribution de par son prix - CHF 1'668.- par mois - et de par la grandeur du groupe familial, fort désormais de quatre personnes.

Dès lors que l'on ne saurait reprocher aux recourants d'avoir refusé, en avril 2002, l'appartement proposé, reste comme motif de refus des recherches insuffisantes et l'absence d'inconvénients graves.

7. Il faut prendre en considération la grave maladie dont souffrait l'aîné des enfants, alors que la famille habitait à la Terrassière. Même si cet élément ne ressort pas expressis verbis de l'attestation médicale, l'on doit admettre que la fragilité de l'enfant justifiait de lui offrir un environnement moins bruyant et plus adéquat. De plus, l'appartement de la Terrassière était manifestement trop petit pour accueillir un deuxième enfant. Or, dès 2001, les époux F. ont indiqué à la direction qu'ils recherchaient un appartement plus grand puisqu'ils souhaitaient la venue d'un second enfant. Ce souhait s'est manifesté par une fausse couche en 2001, suivie d'une naissance le 25 août 2003. Ce deuxième élément - l'exiguïté de l'appartement de la Terrassière - contribue à admettre que le déménagement dans l'appartement de la promenade de l'Europe était justifié.

8. Les appartements de cinq et de six pièces sont les moins nombreux à Genève. Ils correspondaient à fin 2003 respectivement à 8 % et à 7 % de la totalité des logements. En outre, le taux de vacance des logements, de 0,17 % en juin 2003, n'avait jamais été aussi bas depuis 1981. Les logements de cinq pièces connaissaient en 2003 un taux de vacance de 0,15% (http://www.geneve.ch/statistique/).

Compte tenu de la très forte tension qui règne actuellement à Genève sur le marché du logement, il convient de ne pas se montrer trop exigent quant à la preuve des recherches effectuées.

Les recourants ont indiqué dans leur demande qu'ils s'étaient inscrits dans quatre parmi les plus importantes régies de la place**,** ainsi qu'auprès de l'office du logement et des Fondations immobilières de droit public. Ils ont également soutenu avoir entrepris des recherches par internet, sur les sites régulièrement mis à jour. Il eût été souhaitable qu'ils impriment le résultat de leurs recherches de façon à fournir la preuve que celles-ci ont été faites. L'on ne peut désormais exclure ce mode de

recherches à condition qu'elles soient documentées. Dans le cas d'espèce, la question des recherches suffisantes pourra cependant rester indécise.

9. Le recours sera admis et la cause renvoyée à la direction afin qu'elle accorde aux recourants l'allocation à laquelle ils ont droit du 1er avril 2003 au 31 mars 2004. L'allocation pour la période du 1er avril 2004 au 31 mars 2005, à supposer que les recourants l'aient demandée, fera l'objet d'un nouvel examen par la direction.

Vu l'issue du litige, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants. N'ayant demandé aucune indemnité, il ne leur en sera pas alloué.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 2 juin 2003 par Madame et Monsieur F. contre la décision de la direction du logement du 26 mai 2003;

au fond :

l'admet ;

renvoie la cause à la direction du logement dans le sens des considérants ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument, ni alloué d'indemnité ;

communique le présent arrêt à Madame et Monsieur F., ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants :

M. Paychère, président, Mme Bovy, M. Schucani, Mme Hurni, M. Thélin, juges.

Au nom du Tribunal Administratif :

la greffière-juriste adj. :	le président :
M. Tonossi	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :