

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/943/2019-LOGMT

ATA/1163/2019

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 19 juillet 2019

2^{ème} section

dans la cause

Monsieur A_____

contre

**OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION
FONCIÈRE**

EN FAIT

- 1) Monsieur A_____ est locataire d'un appartement de 2,5 pièces se trouvant au 3^e étage de l'immeuble sis avenue de la B_____ à Genève. Cet appartement n'est pas soumis au contrôle des loyers institué par la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).
- 2) Par demande du 5 juillet 2018, complétée le 19 septembre 2018, M. A_____ a sollicité de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) une allocation de logement.
- 3) Par décision du 3 octobre 2018, l'OCLPF a accédé à cette demande pour la période allant du 1^{er} novembre 2018 au 31 mars 2019. Il a attiré l'attention de l'administré sur le fait que le renouvellement de l'allocation de logement était soumis à la condition qu'il entreprenne des démarches en vue de trouver un logement moins onéreux et l'a invité à déposer, sans délai, une demande de logement auprès du secrétariat des fondations immobilières de droit public (ci-après : SFIDP).
- 4) Dans le formulaire de demande de renouvellement de ladite aide, M. A_____ a indiqué qu'il n'avait pas entrepris de démarches pour trouver un logement moins coûteux, dès lors qu'il en avait effectué de nombreuses avant la conclusion du bail portant sur le logement qu'il occupait.
- 5) Par décision du 29 janvier 2019, l'OCLPF a refusé la demande de renouvellement.
- 6) Dans sa réclamation, M. A_____ a admis avoir omis de déposer une demande de logement auprès du SFIDP. Le 19 février 2019, il avait déposé son dossier de candidature auprès de cette dernière et le lendemain auprès de la gérance immobilière municipale de la Ville de Genève (ci-après : GIM). Il a cependant fait valoir qu'il souffrait d'une grave dépression, avait entrepris de nombreuses démarches pour trouver le logement qu'il occupait et continuait ses recherches d'emploi.
- 7) L'OCLPF a maintenu sa décision le 28 février 2019, les recherches entreprises étant tardives et aucun inconvénient majeur n'étant démontré.
- 8) Par acte expédié le 8 mars 2019 à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), M. A_____ a recouru contre cette décision.

Ayant passé quelque temps à l'étranger, il n'était admissible pour s'inscrire à la FIDP et la GIM qu'à compter du 1^{er} novembre 2018. Après avoir perdu son

emploi en février 2017, il avait subi une dépression, qui était toujours en cours de traitement. Il avait dû entreprendre de nombreuses recherches avant de trouver un logement. Son bail était renouvelable d'année en année. Il n'avait pas les moyens financiers lui permettant de financer deux logements si la GIM ou la FIDP lui proposait un logement meilleur marché. La suppression de l'allocation de logement était inéquitable.

- 9) Avec l'accord de M. A_____, la chambre de céans a transmis à l'OCLPF un résumé de l'attestation médicale produite sous pli scellé par celui-ci. Ce certificat, établi le 6 mars 2019 par la Doctoresse C_____, indique qu'elle suivait le patient depuis printemps 2017. L'évolution de ce dernier était favorable. Cependant, les exigences administratives entraînaient une recrudescence des symptômes anxieux. Lui ajouter des sentiments de culpabilisation, de « sur-responsabilité » et d'échec « pourrait mener vers une maladie potentialisée par les événements extérieurs ».
- 10) L'OCLPF a conclu au rejet du recours.
- 11) Dans sa réplique, M. A_____ a insisté sur le fait qu'il avait dû se montrer actif pour trouver le logement qu'il occupait ; il avait visité quarante-six appartements. Parallèlement, il avait cherché un emploi ; il avait déjà soumis cent vingt-deux fois sa candidature. Il avait également besoin d'un soutien médical. Il avait présenté des excuses à l'OCLPF lorsqu'il s'était rendu compte qu'il n'avait pas fait le nécessaire pour s'inscrire auprès des offices d'aide à la recherche d'un logement. Il avait toujours agi de bonne foi.
- 12) Par courrier du 6 mai 2019, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Est litigieux le refus de renouveler l'aide au logement du recours.
 - a. 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). L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut être mis au bénéfice d'une telle allocation dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il

occupe réponde aux normes fixées par l'art. 39B LGL, c'est-à-dire que son logement soit agréé par l'État.

Le loyer et les caractéristiques du logement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39B al. 3 LGL). Selon l'art. 39A al. 3 LGL, le Conseil d'État détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci.

b. En application de l'art. 22 al. 1 let. a du règlement d'exécution de LGL du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), l'allocation de logement ne peut pas être accordée aux locataires qui, après en avoir été requis, ne justifient pas qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénient majeur pour eux.

Selon la jurisprudence de la chambre de céans, l'allocation peut être refusée si, d'une part, le locataire n'est pas en mesure de démontrer qu'il a entrepris des démarches suffisantes afin de trouver un appartement mieux adapté à sa situation financière et, d'autre part, il a refusé l'échange avec un appartement moins onéreux (ATA/312/2017 du 21 mars 2017 ; ATA/352/2016 du 26 avril 2016 consid. 3b ; ATA/865/2015 du 25 août 2015 ; ATA/408/2011 du 21 juin 2011 ; ATA/757/2010 du 2 novembre 2010).

Les personnes qui demandent une allocation de logement doivent apporter la preuve de leurs recherches, notamment auprès d'organismes officiels, d'un appartement correspondant à leur situation (ATA/312/2017 précité ; ATA/352/2016 précité ; ATA/865/2015 précité ; ATA/236/2008 du 20 mai 2008).

S'il n'entend pas se conformer à cette obligation, le locataire doit démontrer qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs. Constituent de tels inconvénients, notamment, l'insalubrité du logement proposé, le lourd handicap d'un enfant, la cohabitation avec un ex-conjoint avec qui les relations sont devenues mauvaises, la naissance de triplés alors que l'appartement est petit ou encore le fait de ne pas pouvoir installer dans un studio un lit spécial requis par l'état de santé d'un locataire (ATA/352/2016 précité ; ATA/630/2012 du 18 septembre 2012 ; ATA/190/2011 du 22 mars 2011 ; ATA/611/2010 du 1^{er} septembre 2010 ; ATA/542/2010 du 4 août 2010).

Le fait de refuser de prendre un appartement au motif de ne pas être en mesure d'assumer deux loyers simultanément, même si la situation devait perdurer sur une période de deux mois, ne constitue pas un inconvénient majeur au sens de l'art. 39A LGL. Si tel était le cas, les demandeurs d'allocation de logement ne pourraient jamais être contraints de déménager dans un appartement plus adapté à leurs capacités contributives et la LGL ne serait que rarement appliquée (ATA/518/2017 du 9 mai 2017 consid. 6 et la jurisprudence citée).

- 3) En l'espèce, le recourant ne conteste pas que le logement qu'il occupe est trop onéreux au regard des critères applicables à l'aide au logement. Il fait, en revanche, valoir qu'il ne peut lui être opposé de ne pas s'être inscrit plus tôt auprès de la SFIDP et de la GIM.

Or, l'autorité intimée a clairement indiqué dans sa décision d'allocation d'aide au logement que le bénéficiaire devait, sans délai, s'inscrire auprès du SFIDP et que le renouvellement de l'aide accordée dépendait des recherches écrites d'un logement moins onéreux dont il devait justifier.

Dans la demande de renouvellement d'aide, le recourant a répondu par la négative à la question de savoir s'il avait effectué des recherches de logement et a expliqué qu'il avait emménagé en juillet 2018 après huit mois de recherches et quarante-six visites d'appartements.

Dans sa réclamation, le recourant a reconnu qu'il lui avait échappé, à la lecture de la décision d'allocation, qu'il devait entreprendre des démarches pour trouver un appartement moins onéreux. Il s'excusait de ce « faux pas administratif ». Il avait désormais pallié cet oubli et s'était inscrit auprès de la GIM et du SFIDP. Il relevait qu'il était en train de se remettre d'une dépression et poursuivait ses recherches d'emploi.

Il ressort de ce qui précède que le recourant, comme il le reconnaît d'ailleurs, ne s'est pas conformé à son obligation de rechercher un logement moins cher, quand bien même cette condition au renouvellement de l'allocation au logement lui avait clairement été communiquée. Si, dans un premier temps, il a justifié cette omission par le fait qu'il avait eu de la peine à trouver le logement qu'il occupait, il a ensuite admis que cette condition lui avait échappé. Or, un tel motif ne saurait constituer un inconvénient majeur au sens de l'art. 39A LGL. En outre, le délai d'attente avant de pouvoir s'inscrire auprès de la GIM et du SFIDP arrivait à échéance le 31 octobre 2018 ; ce délai ne constituait ainsi pas non plus un inconvénient majeur au sens de la loi, dès lors qu'il pouvait procéder auxdites inscriptions dès le 1^{er} novembre 2018.

Par ailleurs, il ressort des pièces produites, notamment du certificat médical, que le recourant souffre depuis le printemps 2017 d'une dépression. Celle-ci ne l'a cependant pas empêché d'effectuer les recherches de logement ayant conduit à la conclusion du bail portant sur l'appartement qu'il occupe. En outre, son état de santé ne l'a pas non plus empêché de s'inscrire auprès de la GIM et du SFIDP en février 2019. Enfin, le certificat médical produit n'indique pas que l'état de santé du recourant l'aurait, entre les mois de novembre 2018 et janvier 2019, empêché de procéder aux deux inscriptions précitées ; le recourant ne le soutient au demeurant pas. Partant, l'état de santé du recourant ne peut être assimilé à un inconvénient majeur au sens de la loi.

Enfin, l'éventualité de devoir s'acquitter de deux loyers en même temps s'il devait trouver un nouvel appartement avant l'échéance de son bail actuel ne constitue, comme exposé plus haut (consid. 2b), pas non plus un inconvénient majeur au sens de la loi. Cela étant, si les démarches entreprises auprès du SFDIP et de la GIM aboutissaient, le recourant pourrait minimiser ce risque en recherchant un locataire de substitution, prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions, de sorte que le recourant serait libéré de l'obligation de s'acquitter du loyer jusqu'à l'échéance du bail résilié.

Au vu de ce qui précède, la décision de refus de renouvellement de l'aide au logement est fondée. Le recours sera, par conséquent, rejeté.

- 4) Compte tenu des circonstances du cas d'espèce, il ne sera pas perçu d'émolument. Au vu de l'issue du litige, il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 8 mars 2019 par Monsieur A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 28 février 2019 ;

au fond :

le rejette ;

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

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Monsieur A_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Mme Krauskopf, présidente, MM. Pagan et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Krauskopf

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :