

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1073/2008-DCTI

ATA/246/2008

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 20 mai 2008**

dans la cause

**Madame et Monsieur F\_\_\_\_\_**

contre

**DIRECTION DU LOGEMENT**

---

## EN FAIT

1. Madame et Monsieur F\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires), tous deux étudiants, habitent depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007 un appartement de deux pièces dans un immeuble non subventionné, sis chemin C\_\_\_\_\_, Z\_\_\_\_\_.

Le loyer annuel dudit appartement est de CHF 10'920.- sans les charges.

2. Le 23 octobre 2007, les locataires ont adressé à la direction du logement (ci-après : DL) une demande d'allocation de logement.

3. Par décision du 28 février (recte : janvier) 2008, la DL a refusé d'accorder aux locataires l'allocation sollicitée, au motif que le loyer par pièce et par an du logement était de CHF 5'460.-, alors que le loyer maximal admis, s'agissant d'un immeuble construit en 1970 était de CHF 5'280.-/pièce par an et pour un logement construit entre 1971 et 1975, de CHF 5'100.-/pièce par an.

4. Les locataires ont élevé réclamation le 5 février 2008.

Selon les plans de leur appartement dessiné et mesuré par leurs soins, il s'agissait d'un trois pièces et non d'un deux pièces. Il priait par conséquent la DL de revoir le dossier et de leur accorder l'allocation de logement.

5. Le 3 mars 2008, la DL a rejeté la réclamation, persistant dans sa précédente argumentation.

6. Les locataires ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 31 mars 2008. Les arguments qu'ils avaient présentés à la DL lors de leur réclamation étaient tout à fait pertinents et n'avaient malheureusement pas été pris en compte.

Ils concluent à l'annulation de la décision querellée et à ce que l'allocation de logement sollicitée leur soit accordée.

7. Dans sa réponse du 29 avril 2008, la DL s'est opposée au recours. L'appartement était constitué d'une cuisine de 6,01 m<sup>2</sup>, d'un coin à manger de 3,43 m<sup>2</sup>, d'un hall de 4,55 m<sup>2</sup> et d'un séjour de 25,28 m<sup>2</sup>. L'espace communautaire totalisait 39,27 m<sup>2</sup>. En application de l'article 1 alinéa 5 lettre c 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), l'espace communautaire supérieur à 25 m<sup>2</sup> comptait au maximum pour deux pièces. Selon la statistique 2007 des logements genevois, le 90 % des appartements de deux pièces construits entre 1966 et 1970 avaient un loyer annuel par pièce inférieur à CHF 5'280.-. De même, pour les logements érigés entre 1971 et 1975, le loyer annuel par pièce était

inférieur à CHF 5'100.-. Le loyer par pièce et par année payé par les époux F\_\_\_\_\_ était supérieur aux données précitées, de sorte que leur logement ne pouvait pas être homologué.

### 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. Selon l'article 39A alinéa 2 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), le locataire d'un immeuble non soumis à cette loi peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement dans les mêmes conditions que celui habitant dans un immeuble subventionné pour autant que le logement en question soit homologué, c'est-à-dire agréé par l'Etat.

Le loyer et les caractéristiques du logement agréé doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble. Le loyer reste soumis aux dispositions instituées par la législation fédérale protégeant les locataires (ATA/191/2008 du 22 avril 2008 ; art. 39B al. 3 LGL).

3. En l'espèce, il convient de déterminer si le logement en cause comporte deux pièces comme indiqué sur le bail et confirmé par l'intimée ou trois pièces, ce qu'allègue les recourants.

4. A teneur de l'article 4 RLGL, « par surface nette du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, à l'exclusion des gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanine, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de deux pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est déduit la surface de passage théorique d'un mètre de large » (art. 4 al. 1 RLGL).

En l'espèce, il ressort du relevé réalisé par la DL, en particulier du plan figurant à la dernière page de ce document, que les espaces communautaires sont constitués de la cuisine (6,01 m<sup>2</sup>), du coin à manger (3,43 m<sup>2</sup>) et du séjour (25,28 m<sup>2</sup>), soit au total 34,72 m<sup>2</sup>. Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif, le hall n'est pas compris dans les espaces communautaires (ATA/53/2007 du 6 février 2007 et les références citées).

Pour les recourants, l'espace communautaire, constitué selon leur croquis, du séjour, représente 25,102 m<sup>2</sup>. Il convient encore d'y ajouter la cuisine, métrée par les recourants à 9,65 m<sup>2</sup>. L'on arrive donc à un total de 34,75 m<sup>2</sup>. Ainsi, dans l'une et l'autre des hypothèses, l'appartement doit être considéré comme un deux pièces au sens de la LGL.

5. a. L'article 21B alinéa 2 RLGL, intitulé « homologation des logements », prévoit que « le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit entre 1951 et 1976 est agréé lorsqu'il ne dépasse pas le loyer moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque ».

Le but des dispositions fixant le prix maximal des logements du secteur non subventionné est d'éviter que l'allocation ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la construction de logements luxueux. Quant à la comparaison des loyers, la jurisprudence a retenu qu'un logement ne pouvait être agréé lorsque le loyer par pièce dépassait le prix moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA/191/2008 du 22 avril 2008 et les références citées).

b. Selon la brochure « Le niveau des loyers à Genève » publiée chaque année par l'office cantonal des statistiques, le 90 % des logements de deux pièces, situés en dehors de la Ville de Genève, construits entre 1966 et 1970 ont un loyer de CHF 4'680.-/pièce par an, et pour les logements de même catégorie construits entre 1971 et 1975, de CHF 4'848.- par an (Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers de mai 2007, p. 45 et 49). Dès lors, l'appartement loué par les recourants ne peut être agréé, le loyer annuel par pièce de leur logement étant très largement supérieur aux moyennes ci-avant énoncées.

6. En tout point mal fondé le recours sera rejeté. Vu l'article 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (E 5 10.03), la procédure n'est pas gratuite. Toutefois, pour tenir compte de la situation précaire des recourants (étudiants), il ne sera perçu aucun émolument (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 1er avril 2008 par Madame et Monsieur F\_\_\_\_\_ contre la décision du 3 mars 2008 de la direction du logement ;

**au fond :**

le rejette ;

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

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 ;

communique le présent arrêt à Madame et Monsieur F\_\_\_\_\_ 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. :

M. Tonossi

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :