

du 22 mai 2001

dans la cause

Madame T

représentée par Me Manuel Mouro, avocat

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame T_____ (ci-après : Mme T_____)
occupe avec ses deux enfants un appartement au
rez-de-chaussée, avenue _____, 1225 Chêne-Bourg au
loyer sans les charges de CHF 995.-, dans un immeuble non
subventionné.

Selon le bail, l'appartement était un trois
pièces.

2. Au début mai 2000, elle a déposé auprès de
l'office cantonal du logement (ci-après : OCL) une
demande d'allocation de logement.

Celle-ci lui a été refusée par décision du 13 juin
2000, au motif que le prix à la pièce de son logement
était supérieur à celui des logements de même catégorie
construits à la même période, soit entre 1951 et 1955.

3. Mme T_____ a protesté par lettre du 16 juin
2000. Il semblait qu'une erreur de calcul avait été faite
d'après les chiffres fournis.

4. Par décision du 19 juillet 2000, l'OCL a renouvelé
son refus.

L'appartement devait être défini comme un deux
pièces et demie, selon le descriptif suivant :

- Cuisine	8,12 m2	
- Séjour	<u>13,77 m2</u>	
- Espaces communautaires	21,89 m2	= 1 pièce et demie
- Chambre	<u>10,59 m2</u>	= 1 pièce
- Total	32,49 m2	= 2 pièces et demie
	=====	

Le prix à la pièce pour ce logement s'élevait donc
à CHF 4'776.- (CHF 995.- x 12 : 2,5). Or, le prix par
pièce pour des deux pièces et demie construits à la même
époque s'élevait à CHF 4'398.-.

5. Par lettre du 3 août 2000, Mme T_____ a élevé
réclamation. Elle a constaté qu'il manquait 88 cm2 pour

que sa cuisine soit considérée comme une pièce entière. Quant au hall, il mesurait 8,8 m² et il était plus grand que sa cuisine. Ce hall n'avait pas été pris en considération pour le calcul des espaces communautaires. Son appartement devait donc bien être considéré comme un trois pièces.

6. Par décision du 29 août 2000, l'OCL a rejeté la réclamation.
7. Mme T_____ a recouru auprès du Tribunal administratif par acte du 29 septembre 2000. L'OCL avait refusé à tort de prendre en considération le hall de l'appartement, un tel hall n'étant pas défini au nombre des surfaces non assimilables à des pièces, à teneur du règlement d'exécution de la LGL. Il fallait au contraire tenir compte de cette surface, presque aussi vaste que l'unique chambre de l'appartement et qui constituait pour les deux enfants le seul espace de jeux. L'existence d'un hall dans un appartement n'était pas à ce point exceptionnelle que le législateur ait pu omettre par inadvertance de régler son sort en l'ajoutant à la liste prévue à l'article 4 alinéa 1 du règlement précité. Si tant est que le tribunal administratif avait déjà statué sur cette question, il était prié de reconsidérer sa jurisprudence sur ce point. D'autant plus que la position de l'OCL était ou bien teintée de formalisme excessif ou bien arbitraire, dès lors qu'il suffirait d'abattre la cloison séparant le hall du salon pour transformer une surface non habitable en une surface habitable, et un deux pièces et demie en un trois pièces.
8. L'OCL s'est opposé au recours, reprenant son argumentation précédente.
9. A la demande du juge délégué, l'OCL a précisé dans un courrier du 9 mai 2001 la manière dont il avait calculé le prix à la pièce de CHF 4'398.-. Ce chiffre résulte d'une moyenne entre le loyer des appartements de deux pièces et celui des appartements de trois pièces publié par l'OCSTAT.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 A 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. Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue une charge manifestement trop lourde et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).
 - b. Pour que le locataire d'un appartement se trouvant dans un immeuble du secteur non subventionné puisse bénéficier d'une allocation de logement, le loyer et les caractéristiques de cet appartement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39 A al. 2 et 39 B al. 3 LGL). Le but de ces dispositions est d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou l'allocation de logements luxueux (ATA R. du 15 juin 1999 et les références citées). Quant à la comparaison des loyers, la jurisprudence a retenu qu'un logement ne pouvait être agréé lorsque le loyer par pièce dépassait le loyer moyen par pièce pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA R. précité et les références).
3. Dans le cas d'espèce, la recourante a admis la comparaison entre son appartement et ceux construits entre 1951 et 1955, de même qu'elle a reconnu que 90 % des appartements de deux pièces et demie avaient un loyer par pièce inférieur à CHF 4'398.-. Sur ce point, le tribunal estime que la pratique de l'OCL de prendre la moyenne obtenue entre le loyer des appartements de deux pièces et celui des appartements de trois pièces n'est pas critiquable.
 4. Le seul problème à régler consiste à déterminer si le hall de l'appartement doit être pris en compte pour le calcul de la surface nette.
 5. a. Le nombre de pièces stipulé dans le bail n'est pas déterminant et cède le pas au résultat obtenu sur la base des prescriptions 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; ATA K. du 8 février 2000).

b. Selon l'article 4 alinéa 1 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 mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins.

c. Le Tribunal administratif a eu plusieurs fois l'occasion d'écarter le hall des surfaces assimilables à des pièces, même si celui-ci avait une surface importante (ATA K. du 8 février 2000; S. du 6 juillet 1999). A l'évidence, un hall n'est pas habitable, quelle qu'en soit la destination qu'en font les locataires. A ce sujet, pour déterminer les espaces communautaires, il ne s'agit pas de considérer l'utilisation des pièces faites par les locataires, mais bien la conception architecturale de l'appartement (ATA C. du 10 novembre 1998). Toutefois, l'hypothèse de la transformation du hall moyennant l'abattement d'une cloison ne se pose pas en l'espèce.

d. Le fait que le terme "hall" ne figure pas à l'article 4 alinéa 1 RLGL ne résulte pas d'un oubli. Cette disposition définit ce qu'il faut entendre par surface nette du logement, laquelle correspond à l'addition des surfaces des pièces habitables du logement. Or, par définition, le hall n'est pas une pièce habitable. De plus, la disposition précitée a exclu de ces surfaces les dégagements, couloirs et réduits, ce qui inclut le terme de "hall".

6. C'est donc à juste titre que l'OCL n'a pas pris en compte le hall de l'appartement de la recourante.
7. Le recours doit ainsi être rejeté.
8. 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. Compte tenu de la situation précaire de la recourante, un émolument réduit à CHF 150.- sera mis à sa charge.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 29 septembre 2000 par Madame T_____ contre la décision de l'office cantonal du logement du 29 août 2000;

au fond :

le rejette;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 150.-;

communiqué le présent arrêt à Me Manuel Mouro, avocat de la recourante, ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, M. Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. : le vice-président :

C. Goette

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci