RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1759/2022-LOGMT **ATA/1022/2022**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 11 octobre 2022

dans la cause

Mme A_____ et M. B_____
représentés par l'Association genevoise des locataires (ASLOCA), mandataire

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE

EN FAIT

1) Mme A_____ et M. B_____ sont locataires d'un appartement sis avenue C_____ _____ à D_____, depuis le 16 octobre 2021.

Le bail à loyer signé le 28 septembre 2021 présentait l'appartement comme un six pièces et demie, n° 003 au rez-de-chaussée de l'immeuble. Le loyer mensuel pour la période du 16 octobre 2021 au 31 octobre 2022 était fixé à CHF 2'000.-, charges de chauffage et d'eau chaude non comprises.

2) Le 26 octobre 2021, Mme A_____ et M. B_____ ont déposé une demande d'allocation de logement auprès de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF). La demande concernait leurs personnes ainsi que leur fils mineur, E_____.

3) Par décision du 26 novembre 2021, l'OCLPF a refusé l'allocation de logement au motif que le logement était sous-occupé, soit qu'il existait un écart supérieur à deux unités entre le nombre de personnes occupant l'appartement et le nombre de pièces de ce dernier.

4) Le 6 décembre 2021, Mme A_____ et M. B_____ ont formé opposition contre cette décision.

L'appartement se composait en réalité de cinq pièces et non de six pièces et demie comme mentionné sur le contrat de bail à loyer et sa surface était d'environ 90 m^2.

Ils demandaient à l'OCLPF de revoir sa décision.

5) Le 24 février 2022, un gestionnaire en immobilier de l'OCLPF, M. F_____, a visité le logement suite à l'opposition de Mme A_____ et M. B_____.

6) Par courrier du 4 mars 2022 faisant suite à la réclamation du 6 décembre 2021, l'OCLPF a rappelé à Mme A_____ et M. B_____ qu'une allocation de logement ne pouvait être versée que si les caractéristiques du logement non soumis au contrôle de l'État correspondaient aux normes admises pour les immeubles soumis à un tel contrôle.

Les immeubles au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05) devaient respecter les dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05), prévoyant que toute modification même partielle du volume, de l'architecture, de la couleur, de l'implantation, de la distribution ou de la

destination d'une construction ou d'une installation était conditionnée à l'obtention d'une autorisation de construire.

Les immeubles au sens de la LGL étaient définis à l'art. 1 du règlement d'exécution de la LGL du 24 août 1992 (RGL – I 4 05.01) comme les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur.

Après examen de leur dossier et malgré les recherches effectuées, il avait été constaté que l'existence du logement ne semblait pas reposer sur une autorisation de construire. La dernière autorisation de construire concernant la surface qu'ils occupaient avait été délivrée par le département des travaux publics, devenu depuis lors le département du territoire (ci-après : DT), dans le cadre du dossier A 1_____ le 10 novembre 1959 à l'occasion de la construction du bâtiment et prévoyait la création de deux logements à l'endroit du logement unique qu'ils occupaient.

Ainsi, aucune allocation de logement ne pouvait leur être octroyée.

Un délai au 4 avril 2022 était imparti pour faire part de leur éventuelle détermination écrite.

7) Aucune suite n'a été donnée par Mme A_____ et M. B_____ au courrier du 4 mars 2022.

8) Le 28 avril 2022, l'OCLPF a rendu sa décision sur réclamation.

La réunion des deux logements avait été constatée lors du transport sur place effectué durant la semaine du 21 au 25 février 2022.

Aucune allocation de logement ne pouvait leur être octroyée, et cela peu important le nombre de pièces exacte du logement, dès lors que la distribution de ce dernier n'était, comme précisé dans le courrier du 4 mars 2022, pour les raisons précitées, pas conforme à l'autorisation de construire en vigueur et ne procédait pas d'une autre décision l'autorisant. Les conditions de l'art. 1 al. 1 RGL n'étaient pas remplies.

9) Le 30 mai 2022, Mme A_____ et M. B_____ ont formé recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre cette décision.

L'appartement se composait en réalité de cinq pièces à vivre, soit une cuisine, un salon et trois chambres, ce qui correspondait à un logement de cinq pièces et non de six pièces et demi comme indiqué sur le contrat de bail. Le loyer de leur appartement ne dépassait pas le loyer moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque.

Les recourants n'avaient pas obtenu le dossier A 1_____, précité, de sorte qu'ils n'étaient pas en mesure de se prononcer sur la réunion de deux logements pour former celui qu'ils occupaient avec leur fils.

Quand bien même le logement ne respectait pas l'autorisation de construire, le refus d'octroi d'une allocation de logement contrevenait à plusieurs principes de droit public.

La jurisprudence administrative admettait une application par analogie de la disposition sur la prescription acquisitive de l'art. 662 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC – RS 210). La compétence des autorités pour ordonner la démolition ou la remise en état d'un bâtiment non conforme au droit était soumise en principe à un délai de péremption de trente ans, sous réserve des règles du droit des constructions qui ne souffriraient d'aucune dérogation. Le propriétaire pouvait ainsi bénéficier du maintien d'un état de fait lorsque celui-ci avait été toléré durant plus de trente ans. Les travaux de construction de l'immeuble datant d'il y a plus de trente ans suivant la délivrance de l'autorisation de construire en 1959 et ce dernier ayant été construit entre 1946 et 1960, si une infraction à la LCI avait été commise, elle aurait été réalisée il y a plus de trente ans. Un refus d'allocation de logement sur cette base ne pouvait être admis, dès lors qu'aucune sanction à l'encontre d'une éventuelle infraction à la LCI ne pouvait être prononcée.

L'OCLPF faisait une interprétation trop restrictive de l'art. 1 al. 1 RGL. Il ressortait de la lecture globale de la disposition et de la systématique du RGL que le but du règlement était de fixer les conditions minimales d'habitation pour les immeubles soumis à la LGL. Le but de la disposition était de s'assurer que l'État ne subventionnait pas des locataires qui avaient des conditions de vie qui ne répondaient pas aux minimaux légaux, mais elle n'autorisait pas l'État à refuser une allocation de logement à un locataire d'un appartement qui, en tant que tel, respectait les conditions du RGL, mais qui serait contraire au plan de la construction validé par le DT.

Une telle interprétation erronée allait par ailleurs à l'encontre de l'art. 39B al. 3 LGL, ayant pour but de fixer le prix maximum des logements du secteur non subventionné, afin d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la location de logements luxueux. Sa finalité était donc de permettre à l'État de vérifier, pour les immeubles non soumis à la LGL, que le loyer pratiqué ne dépassait pas le loyer moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces construits à la même époque, à l'instar de celui qu'ils occupaient. L'art. 39B al. 3 LGL ne permettait ainsi pas à l'État, pour ce motif, de refuser une allocation de logement au motif que le logement en cause ne respecterait pas une autorisation de construire, alors même qu'il avait les caractéristiques d'un logement qui pourrait être agréé.

En s'opposant au versement d'une allocation de logement en leur faveur, l'autorité intimée sanctionnait ces derniers, en nécessité de soutien financier, pour la faute d'un tiers, violant ainsi le principe de la bonne foi.

10) Le 30 juin 2022, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

L'immeuble en question n'était pas soumis à la LGL. L'existence des locaux ne reposait sur aucune autorisation de construire, de sorte qu'ils n'étaient pas comparables à un logement soumis à la LGL.

La définition des immeubles figurant à l'art. 1 al. 1 phr. 1 RGL respectait strictement le cadre légal et n'introduisait aucune condition supplémentaire à celles figurant dans la LGL.

L'homologation prévue à l'art. 39B al. 3 LGL portait non seulement sur le loyer mais également sur les caractéristiques du logement examiné. Si l'homologation financière avait pour but d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la location de logements luxueux, l'homologation technique poursuivait quant à elle l'objectif d'éviter d'octroyer une telle prestation financière pour des locaux illicites, destinés à une affectation légale autre que l'habitation ou ne répondant pas aux exigences légales de qualité prévues par la loi. L'octroi des mesures d'encouragement accordées aux propriétaires d'immeubles soumis à la LGL impliquait nécessairement le respect des plans techniques qui se confondaient avec ceux visés par les autorisations de construire.

L'entrée en vigueur en 1962 de la loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements du 17 octobre 1962 (ci-après : aLDTR) prévoyait que le changement de destination non mineur d'un logement était soumis à autorisation. Selon l'art. 1 aLDTR, aussi longtemps que sévissait la pénurie de logements, nul ne pouvait démolir ou faire démolir, en tout ou en partie, ni modifier ou faire modifier sensiblement la destination d'une construction ou d'une installation. La jurisprudence avait toujours considéré que le but de ces législations et leur esprit étaient restés identiques.

Les archives de l'OAC ne faisaient état d'aucune décision autorisant la réunion de deux appartements pour former celui occupé par Mme A_____ et M. B_____, ni d'indices concernant la date de réalisation de cette dernière.

Bien que les recourants ne se prononçaient pas sur l'autorisation de construire précitée, ils se prévalaient de l'application analogique des règles sur la prescription acquisitive au sens de l'art. 662 CC.

La jurisprudence citée par les recourants visait uniquement la question du rétablissement d'une situation conforme au droit. Selon le Tribunal fédéral, le fait

qu'une affectation illégale perdurait depuis plus de trente ans sans intervention des autorités communales et cantonales – et donc le fait que la prescription trentenaire soit acquise – n'avait pas pour effet de la rendre licite, mais s'opposait tout au plus à une remise en état des lieux. Le caractère illicite du logement des recourants subsistait et constituait donc un obstacle insurmontable en vue de son homologation au sens de la LGL.

S'agissant d'une prétendue violation du principe de la bonne foi, l'examen exigé par l'art. 39B LGL portait exclusivement sur les locaux faisant l'objet d'une demande d'allocation de logement, sans qu'il soit question de la situation du requérant. La législation pertinente en la matière ne laissait pas de place à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requérait une telle allocation. Le refus litigieux ne constituait ainsi pas une sanction contre le locataire par la faute commise par un tiers. L'autorité intimée s'était contentée d'appliquer les dispositions topiques en vigueur sans adopter un quelconque comportement répréhensible.

C'était donc à juste titre qu'il avait refusé l'octroi de l'allocation de logement sollicitée par les recourants et n'avait pas procédé à l'examen des conditions de l'art. 39A al. 1 LGL.

Le recours devait être rejeté et la décision querellée confirmée.

11) Par réplique du 26 juillet 2022, les recourants ont ajouté que le DT devait verser à la procédure l'ensemble du dossier afférent à l'autorisation de construire du dossier A 1_____ délivrée le 10 novembre 1959, comprenant notamment le rapport du service des autorisations de construire. La possibilité devait leur être donnée de compléter leurs écritures à réception du dossier. Les pièces produites par l'autorité intimée à ce propos, en particulier la pièce 5, ne permettaient pas de vérifier la véracité de ladite autorisation de construire.

La pièce précitée accordait l'autorisation sollicitée conformément au plan déposé et à certaines conditions, notamment le rapport du service des autorisations de construire, mais ce dernier n'était pas annexé à l'autorisation produite. Le tampon de la date de réception des plans produits, soit les pièces 4 et 7, n'était pas lisible.

Il n'était en l'état pas prouvé qu'il s'agissait des plans validés par le DT dans le cadre du dossier A 1_____ et il n'était pas rare, en pratique, que le projet initial du requérant soit par la suite modifié, de sa propre initiative ou sur requête de l'autorité compétente, et fasse l'objet de nouveaux plans, approuvés par l'autorité.

L'interprétation de l'art. 39B al. 3 LGL faite par l'autorité intimée était erronée. Il ressortait de la formulation entière de la disposition que le législateur

avait eu pour but que l'autorité n'agrée un logement que lorsque son loyer correspondait aux normes admises pour les immeubles soumis à la LGL, ce que rappelait l'ajout « compte tenu de l'année de construction de l'immeuble » contenu à la première phrase de l'al. 3.

La référence à l'année de construction de l'immeuble servait à l'autorité compétente pour s'assurer, en fonction des statistiques existantes, que le loyer n'était pas excessif, dans le but de ne pas subventionner ces types de loyers, ce qui avait été confirmé par la jurisprudence de la chambre administrative.

Lors de la construction de l'immeuble en question, la LGL n'était pas encore entrée en vigueur, de sorte que les normes citées par l'autorité intimée concernant la procédure de mise au bénéfice de la LGL au regard de la qualité du logement ne trouvaient pas application, ce qui valait également pour le RGL, adopté postérieurement à la LGL. Il n'existait donc pas de normes LGL pendant l'année de construction de l'immeuble permettant de soutenir que l'art. 39B al. 3 LGL s'opposait à l'octroi de l'allocation de logement dans le cas d'espèce.

12) Sur quoi, 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) Dans leur réplique, les recourants sollicitent le versement à la procédure de l'ensemble du dossier afférent à l'autorisation de construire n° A 1_____ délivrée le 10 novembre 1959 par le DT, comprenant notamment le rapport du service des autorisations de construire et à ce qu'ils puissent, cas échéant, compléter leurs écritures à réception du dossier.

a. Selon la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral et reprise par la chambre de céans (ATA/654/2020 du 7 juillet 2020 consid. 3a ; ATA/1809/2019 du 17 décembre 2019 consid. 2a et les références citées), tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), repris par l'art. 41 LPA, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (arrêts du Tribunal fédéral 2C_545/2014 du 9 janvier 2015 consid. 3.1 ; 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela

est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 138 V 125 consid. 2.1 ; 137 II 266 consid. 3.2).

b. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; ATA/148/2018 du 20 février 2018 consid. 2a et les références citées).

c. En l'espèce, la chambre administrative renonce, par appréciation anticipée des preuves, à procéder aux mesures d'instruction demandées par les recourants. De tels actes ne sont pas susceptibles d'apporter davantage d'éléments pertinents à la résolution du présent litige, au vu des pièces déjà produites par les parties et de leurs déterminations respectives figurant au dossier.

Rien ne laisse penser que les pièces produites par l'autorité intimée, en l'occurrence les plans de l'autorisation de construire concernant le logement litigieux, ne correspondraient pas aux plans d'origine.

La chambre de céans dispose ainsi de tous les éléments utiles pour statuer.

3) L'objet du litige consiste à déterminer si l'OCLPF était fondé à refuser une allocation de logement aux recourants.

4) 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). Le Conseil d'État détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation ainsi que le calcul de celle-ci (art. 39A al. 3 LGL).

L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut également 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).

b. Concernant les normes admises dans les immeubles soumis à la LGL, il convient d'observer ce qui suit :

L'État encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la

loi (art. 1 al. 1 LGL). L'encouragement se concrétise par voie d'octroi de subventions, d'allègements fiscaux ainsi que par la surveillance de la qualité d'immeubles subventionnés et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. b et d LGL).

Pour être admis au bénéfice de la LGL, les immeubles doivent répondre aux conditions de l'art. 25 LGL, soit notamment : comprendre essentiellement des logements dont les loyers soient compatibles avec la destination de logements d'utilité publique dans chacune des catégories prévues à l'art. 16 LGL (art. 25 let. a LGL) ; comporter un équipement confortable et répondre par leur conception et leurs caractéristiques aux besoins de la population (art. 25 let. b LGL) ; être construits conformément aux règles de l'art et avec des matériaux de bonne qualité (art. 25 let. c LGL) ; être conformes aux conditions de l'art. 1 al. 2 let. d LGL, soit celles liées à la qualité des logements et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 25 let. d LGL).

Peuvent également être admis au bénéfice de la LGL : des immeubles comprenant, en plus de logements d'utilité publique, des locaux commerciaux, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'économie du projet et où leur surface n'excède pas le tiers de la surface locative totale (art. 26 let. a LGL) ; des immeubles transformés ou rénovés, lorsque la transformation ou rénovation a pour but d'augmenter les possibilités de logements, d'en améliorer les conditions ou lorsqu'elle se révèle économiquement plus favorable qu'une démolition et une reconstruction ; des motifs d'ordre esthétique, historique ou d'autres motifs d'intérêt général peuvent être pris en considération dans l'appréciation des cas (art. 26 let. b LGL) ; des immeubles comprenant des chambres individuelles lorsqu'ils sont exploités par des institutions sans but lucratif, notamment par des foyers d'étudiants, de personnes âgées ou d'infirmes (art. 26 let. c LGL) ; des immeubles dans le cadre desquels un bail associatif est conclu au profit d'une association sans but lucratif (art. 26 let. d LGL).

Au sens de l'art. 27 LGL, les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif, doivent être préalablement agréés par le Conseil d'État, qui peut déléguer cette compétence à un département, étant précisé que toute modification intervenant en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

Ainsi, la mise au bénéfice de la loi implique le respect des projets de construction tels qu'autorisés sur la base des plans, sous réserve d'éventuelles modifications autorisées au préalable par l'autorité, tel qu'exigé par l'art. 27 LGL, en particulier concernant les plans techniques.

c. Selon l'art. 1 al. 1 RGL, sont réputés immeubles, au sens de la loi, les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs

logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur. Par bâtiment, il faut entendre toute construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un mur mitoyen porteur vertical allant du
rez-de-chaussée au toit.

d. Au sens de l'art. 1 al. 1 let. b LCI, sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation. L'aLCI prévoyait déjà cette condition d'autorisation (MGC 1961 II 1305, p. 1323).

e. En l'espèce, l'autorisation de construire concernant la surface louée par les recourants a été délivrée le 10 novembre 1959 dans le cadre du dossier A 1_____ par le DT et prévoyait la création de deux logements.

Au vu des plans d'origine, des travaux ont été effectués sans autorisation, les recourants n'apportant pas la preuve du contraire. Le logement litigieux ne correspond donc pas à l'autorisation de construire en vigueur. Cette modification contrevenant aux règles de la LCI, en particulier à son art. 1 al. 1 let. b, a pour conséquence que l'immeuble n'est pas conforme aux dispositions légales en vigueur et que les conditions de l'art. 1 al. 1 RGL ne sont pas remplies.

Le logement des recourants ne correspondant pas aux plans d'origine de l'autorisation de construire en vigueur et ne reposant sur aucune autre décision, il ne peut, en l'état, être agréé par l'État au sens de l'art. 39B LGL.

En effet, l'homologation prévue à l'art. 39B al. 3 LGL porte non seulement sur le loyer mais également sur les caractéristiques du logement en question.

L'homologation financière a pour but d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la location de logements luxueux (ATA/41/2020 du 14 janvier 2020 consid. 2d ; ATA/664/2006 du 12 décembre 2006 consid. 3). L'homologation technique poursuit quant à elle l'objectif d'éviter d'octroyer une telle prestation financière pour des locaux illicites, destinés à une affectation légale autre que l'habitation ou ne répondant pas aux exigences de qualité prévues par la loi.

En l'espèce, la transformation de deux logements en un seul n'a pas permis de vérifier que le nouveau logement répondait aux exigences techniques posées par la loi. Or, s'agissant de travaux soumis à autorisation, seule cette procédure d'autorisation est à même d'établir que toutes les conditions, notamment techniques, mais également cas échéant le respect des dispositions de la LDTR, sont remplies. L'homologation ne saurait être conduite en contournant la procédure d'autorisation, garante du respect des règles de la LCI.

C'est ainsi sans excès ni abus de son pouvoir d'appréciation que l'OCLPF a considéré que le logement n'était pas agréé et a refusé l'allocation aux recourants.

5) Les recourants se prévalent de l'application par analogie des règles sur la prescription acquisitive au sens de l'art. 662 CC.

a. Selon la jurisprudence évoquée par les recourants, l'application analogique de la disposition sur la prescription acquisitive de l'art. 662 CC est admise en matière administrative. La compétence des autorités pour ordonner la démolition ou la remise en état d'un bâtiment non conforme au droit est soumise en principe à un délai de péremption de trente ans, sous réserves des règles du droit des constructions qui ne souffriraient d'aucune dérogation (ATF 107 Ia 121 consid. 1a ; 105 Ib 265 consid. 6 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_2/2020 du 13 mai 2020 consid. 2.1). Il serait choquant et contraire à la sécurité du droit que l'autorité puisse contraindre un propriétaire, après plus de trente ans, à éliminer une situation contraire au droit. Au vu de la difficulté extraordinaire pour élucider les circonstances de fait et de droit existant plus de trente ans auparavant, une telle solution doit être écartée pour ces raisons pratiques (ATF 107 Ia 121 consid. 1a ; 105 Ib 265 consid. 6a). Une exception à ce principe doit être faite lorsque le rétablissement d'une situation conforme au droit s'impose pour des motifs de police au sens étroit.

b. En l'espèce, et comme l'a fait remarquer l'OCLPF dans son mémoire de réponse, la jurisprudence précitée concerne uniquement la question du rétablissement d'une situation conforme au droit et non le droit aux allocations de logement. En outre, selon le Tribunal fédéral, le fait qu'une affectation illégale perdure depuis plus de trente ans sans intervention des autorités communales et cantonales n'a pas pour effet de la rendre licite, mais s'oppose tout au plus à une remise en état des lieux (arrêt du Tribunal fédéral 1A.42/2004 du 16 août 2004 consid. 3.2).

In casu, l'acquisition éventuelle de la prescription trentenaire aurait, le cas échéant, uniquement pour effet de permettre aux recourants de poursuivre l'utilisation du logement comme habitation – l'autorité intimée ne pouvant ordonner de rétablir l'affectation d'origine –, sans toutefois que cela rende licite la modification survenue il y a plus de trente ans. Le caractère illicite du logement perdure donc et ne permet pas son homologation au sens de la LGL.

6) a. Il y a encore lieu d'observer qu'en toute hypothèse, le logement litigieux comportant au minimum six pièces au vu des éléments versés au dossier, soit un appartement de quatre pièces réuni avec un studio incluant une cuisine, les recourants n'auraient dans tous les cas pas droit à une allocation de logement, en raison de la sous-occupation des lieux au sens des arts. 31 al. 1 let. c LGL et 22 al. 1 let. b RGL.

b. En effet, selon l'art. 22 RGL, l'allocation de logement ne peut notamment pas être accordée au locataire qui ne respecte pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31B LGL, notamment s'il ne respecte pas le taux d'occupation de son logement fixé à l'art. 7 al. 2 RGL. Selon cette dernière disposition réglementaire, il y a sous-occupation si le nombre de pièces de l'appartement excède de plus de deux unités le nombre de personnes qui l'occupent.

c. Sont considérés comme occupants d'un logement, les personnes ayant un domicile légal, déclaré à l'OCPM, identique à celui du titulaire du bail (art. 31C al. 1 let. f LGL).

d. En l'espèce, il ressort des attestations de résidence de l'OCPM que les recourants habitent dans le même domicile avec leur enfant mineur, ce qu'ils ne remettent pas en cause et que selon les plans produits par l'OCLPF, leur logement se compose d'au minimum six pièces, correspondant à la réunion d'un appartement de quatre pièces avec un studio comportant une cuisine de 9 m^2, représentant la surface d'une pièce selon l'art. 1 al. 7 let. b RGL.

Ils sont ainsi trois personnes à vivre dans un logement d'au minimum six pièces, dépassant de plus de deux unités le nombre de personnes l'occupant et contrevenant donc à l'art. 22 al. 1 let. b RGL, empêchant en toute hypothèse l'octroi d'une allocation de logement.

7) Les recourants reprochent à l'OCLPF d'avoir adopté une décision violant le principe de la bonne foi, en les sanctionnant pour la faute commise par un tiers, en l'occurrence le propriétaire de l'appartement litigieux.

a. Valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi, exprimé aux art. 9 et 5 al. 3 Cst., exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'administration doit s'abstenir de toute attitude propre à tromper l'administré et elle ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 138 I 49 consid. 8.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_341/2019 du 24 août 2020 consid. 7.1).

À certaines conditions, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 141 V 530 consid. 6.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_626/2019 du 8 octobre 2020 consid. 3.1 ; 2C_136/2018 du 24 septembre 2018 consid. 3.2). Conformément au principe de la confiance, qui s'applique aux procédures administratives, les décisions, les déclarations et comportements de l'administration doivent recevoir le sens que l'administré pouvait raisonnablement leur attribuer en fonction des circonstances qu'il

connaissait ou aurait dû connaître (arrêt du Tribunal fédéral 1P.292/2004 du 29 juillet 2004 consid. 2.1).

b. Le droit à la protection de la bonne foi peut également être invoqué en présence simplement d'un comportement de l'administration, notamment en cas de silence de l'autorité dans une situation de fait contraire au droit, susceptible d'éveiller chez l'administré une attente ou une espérance légitime (ATF 129 II 361 consid. 7.1). Entre autres conditions, l'autorité doit être intervenue à l'égard du citoyen dans une situation concrète et celui-ci doit avoir pris, en se fondant sur les promesses ou le comportement de l'administration, des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir de préjudice (arrêt du Tribunal fédéral 9C_628/2017 du 9 mai 2018 consid. 2.2).

c. La précision que l'attente ou l'espérance doit être « légitime » est une autre façon de dire que l'administré doit avoir eu des raisons sérieuses d'interpréter comme il l'a fait le comportement de l'administration et d'en tirer les conséquences qu'il en a tirées. Tel n'est notamment pas le cas s'il apparaît, au vu des circonstances, qu'il devait raisonnablement avoir des doutes sur la signification du comportement en cause et se renseigner à ce sujet auprès de l'autorité (ATF 134 I 199 consid. 1.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_138/2015 du 6 août 2015 consid. 5.1).

d. En l'espèce, la législation pertinente en la matière ne laisse pas d'espace à une prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation (ATA/41/2020 du 14 janvier 2020 consid. 3).

En effet, l'examen requis par l'art. 39B LGL porte exclusivement sur les locaux faisant l'objet d'une demande d'allocation de logement, sans qu'il soit question de la situation des recourants, au-delà du nombre de personnes y vivant. La décision de l'autorité intimée étant conforme au droit, ce grief sera écarté.

Mal fondé, le recours doit être rejeté par substitution de motifs.

8) Vu l'issue du litige et les circonstances de l'espèce, aucun émolument ne sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 mai 2022 par Mme A_____ et M. B_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 28 avril 2022 ;

au fond :

le rejette ;

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

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, Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne, 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 l'Association genevoise des locataires (ASLOCA), mandataire des recourants, ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mme Krauskopf, M. Verniory, Mmes Lauber et McGregor, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	le président siégeant :
F. Scheffre	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :