

du 25 septembre 2001

dans la cause

Mme et M. R. B.

_____ contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Mme et M. R. B. habitent tous deux depuis le 1er juillet 2000 dans un appartement de type HLM, soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL I 4 05) situé à Genève.
Mme B. vivait déjà dans ce logement précédemment.
2. Comme l'atteste l'avis de situation 1997, ce logement était alors considéré comme un 2,5 pièces.
Le taux d'effort réglementaire était ainsi de 16,00.
3. Depuis l'entrée en vigueur le 1er avril 1998 de la modification du règlement d'exécution de la LGL du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01), cet appartement est considéré comme un 3 pièces. Le taux d'effort réglementaire a passé à 18,00.
4. Par décision du 3 octobre 2000, l'OCL a notifié un avis de surtaxe de CHF 199.- par mois aux époux B., pour la période du 1er août 2000 au 31 mars 2001.

Selon cet avis, le loyer sans les charges s'élevait à CHF 7'332.-. Le revenu annuel brut du couple se montait à CHF 71'500.- et le revenu déterminant à CHF 54'000.- alors que le barème de sortie du logement était fixé à CHF 71'283.-.
5. Le 3 novembre 2000, les époux B. ont élevé réclamation en contestant le nombre de pièces du logement, le taux d'effort et la surtaxe en résultant.

L'appartement devait être considéré comme un 2,5 pièces, le taux d'effort fixé à 16,00 et la surtaxe mensuelle à CHF 109.-.
6. Par décision du 23 janvier 2001, l'OCL a rejeté la réclamation. L'appartement était un 3 pièces car la surface du séjour était de 21,02 m² et celle du laboratoire-cuisine de 4,51 m². Cet espace communautaire totalisant plus de 25 m² comptait donc pour deux pièces, auxquelles s'ajoutait la chambre de 14,79 m².
7. Par acte posté le 22 février 2001, M. et Mme B. ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en reprenant leur argumentation.

Malgré la modification du RLGL, l'appartement en question était un 2,5 pièces car il fallait déduire un passage théorique d'environ 3,5 m² en application de l'article 4 alinéa 1 RLGL, de sorte que l'espace communautaire était d'une surface inférieure à 25 m² et devait donc, en application de l'article 1 alinéa 5 lit c) RLGL, compter pour 1,5 pièce au lieu de 2.

Les recourants concluaient au remboursement par l'OCL du trop-perçu de la surtaxe, soit CHF 450.- (CHF 90.- par mois du 1er août au 31 décembre 2000).

8. L'OCL a conclu au rejet du recours.

Il avait déjà déduit de la surface du séjour un passage théorique de 1,97 m².

L'espace communautaire était ainsi de 25,53 m² comptant pour deux pièces et comprenait :

- le séjour (23,31 m²) dont la cheminée (0,32 m²) et le passage (1,97 m²) avaient été déduits de sorte que la surface retenue était de 21,02 m²;
- + la cuisine (4,51 m);

auxquelles s'ajoutait la chambre de 14,79 m².

9. Entendues en audience de comparution personnelle le 4 mai 2001, les parties ont campé sur leurs positions.

Mme B. a admis que l'OCL avait déduit une surface de 1,97 m² (soit un passage de 1 mètre de large sur une longueur de 1,97 mètre) allant de la chambre au séjour; elle estimait toutefois que ledit passage devait être prolongé de 1,97 mètre à 3,5 mètres, cette dernière distance constituant le passage de la chambre à la cuisine.

Pour l'OCL en revanche, le règlement était clair et ne permettait pas de déduire une autre surface que celle du passage séparant une chambre d'une autre. Or, la déduction sollicitée par les recourants n'était pas possible car l'accès à la cuisine se faisait par le séjour, et ces deux dernières pièces formaient l'espace communautaire.

10. Les parties ont été convoquées à une audience de

comparution personnelle et d'enquêtes le 14 septembre 2001. Le technicien ayant procédé à ces mesures devait être entendu comme témoin mais il n'a pas été délié du secret de fonction. Ainsi que l'a écrit le président du département concerné, "la représentation de l'office à toutes les audiences le mettant en cause est assurée par un membre de sa direction, pour des raisons d'organisation interne déterminées par mon département".

A cette occasion, les parties ont réitéré leurs explications.

La représentante de l'OCL a produit un plan coté établi sur place le 5 juin 2001 par le technicien précité, ainsi qu'un mémo adressé le 20 août à la directrice de l'office, faisant état de différences minimes avec le plan d'exécution.

Ces documents, non produits jusqu'ici, ne modifiaient pas les conclusions de l'OCL. Ils ont été remis aux recourants à l'audience.

11. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

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. La seule question à résoudre est celle de l'interprétation de l'article 4 alinéa 1 RLGL concernant la déduction de la surface de passage théorique.
3. Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de se pencher sur la notion d'espace communautaire pour souligner les bizarreries du règlement sur ce point (ATA K. du 8 février 2000).

En effet, selon l'article 1er alinéa 6 RLGL, "les surfaces nettes des logements ne devraient pas être inférieures à celles figurant sur le tableau ci-dessous :

Surface nette minimum des logements :

Nombre de pièces avec la cuisine	2	3	4	5	6
Espaces individuels - chambres (m2)		12	21	30	39
Espaces communautaires (séjour - coin à manger - cuisine) (m2)		25	27	28	29
Surface nette totale minimum (m2)	25	37	48	58	68

4. Le Tribunal administratif tiendra pour exactes les mesures faites par le technicien sur place le 5 juin 2001. Ces cotes résultent du tableau No II produit à l'audience du 14 septembre 2001 par l'OCL et qui sont mises en évidence en rose vif.

5. Depuis la modification du règlement entrée en vigueur le 1er avril 1998, l'article 4 alinéa 1 RLGL est ainsi libellé : "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. La surtaxe nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de 2 pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est déduit la surfaxe de passage théorique de 1 mètre de large".

L'accès à la chambre considéré par l'OCL consiste en un passage d'une surfaxe de 1,97 m2 et permettant d'aller du hall ou du séjour dans la chambre.

Au vu des plans produits, il apparaît qu'il n'existe aucune communication directe entre le hall et la cuisine et qu'il faut effectivement, comme le soutiennent les recourants, passer par ledit passage théorique et le séjour pour pénétrer dans la cuisine-laboratoire. La surface que les recourants souhaiteraient voir déduite au titre de passage supplémentaire est déjà incluse dans la surface du séjour puisque selon la RLGL le laboratoire fait partie du même espace. En ce sens, il n'est effectivement pas possible de soutenir qu'une déduction supplémentaire devrait être faite pour passer de la cuisine à la chambre.

Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de

définir l'espace communautaire (ATA V. du 10 novembre 1998) en ce sens qu'il s'agit des pièces utilisées par tous les habitants du logement, que ces espaces soient architecturalement réunis entre eux ou non. Ainsi, même si la cuisine est séparée du séjour, ces deux pièces peuvent former un espace communautaire, totalisant en l'espèce plus de 25 m² et devant alors compter pour deux pièces. Ces deux pièces et la chambre représentent bien trois pièces.

6. Même si l'appartement était précédemment considéré comme un 2,5 pièces, les recourants ne sont pas au bénéfice d'un droit acquis et le nouveau règlement s'applique (ATA M. du 22 septembre 1998).
7. Les recourants ne contestent pas les montants pris en considération ou le calcul même de la surtaxe si l'appartement est considéré comme un trois pièces, de sorte que la décision attaquée ne peut qu'être confirmée et le recours rejeté.
8. Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 février 2001 par Madame Mme et M. R. B. contre la décision de l'Office cantonal du logement du 23 janvier 2001;

au fond :

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

communique le présent arrêt à Madame Mme et M. R. B. ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste : le président :

V. Montani

P. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega