RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2111/2006-DCTI **ATA/597/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 14 novembre 2006

dans la cause

Madame et Monsieur E_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame et Monsieur E_____ (ci-après : les époux E_____, les intéressés ou les recourants) et leur fille sont locataires d'un appartement à Genève.

2. Le 16 septembre 2005, les époux E_____ ont requis une allocation de logement auprès de la direction du logement (ci-après : la DL).

3. Par décision du 2 décembre 2005, la DL a accordé aux époux E_____ une allocation mensuelle de CHF 208,35, fondée sur le fait que leur appartement comprenait deux pièces et demie.

4. Le 19 décembre 2005, les époux E_____ ont élevé réclamation auprès de la DL. L'appartement qu'ils occupaient comportait trois pièces, et non deux pièces et demie. Il était en effet constitué d'un hall de 9,8 mètres carrés, dont la surface nette habitable était de 5 mètres carrés, d'un séjour de 19,6 mètres carrés, d'une cuisine de 5,7 mètres carrés, d'une chambre à coucher de 13,8 mètres carrés et d'une salle de bains de 4,1 mètres carrés.

   Le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01) ne prévoyait pas l'exclusion des halls et stipulait que pour les logements de plus de deux pièces, une surface de passage théorique d'un mètre de large devait être déduite lorsque l'accès à une chambre se faisait par une autre pièce. Cette règle était applicable à leur cas et le hall devait être pris en compte dans le calcul du nombre de pièces. Si la surface du hall était comprise dans l'espace communautaire, ce dernier devait compter pour deux pièces**.** Si le hall était considéré comme une chambre, il comptait pour une demi-pièce. Dans les deux hypothèses, il s'agissait d'un appartement de trois pièces.

   Les époux E_____ ont encore souligné les divergences entre administrations s'agissant de la manière de calculer le nombre de pièces. L'immeuble dans lequel se trouvait leur logement était propriété de la CIA, qui le leur louait comme un 3,5 pièces.

5. a. Le 20 janvier 2006, les époux E_____ ont rempli une demande de renouvellement de leur allocation de logement.

   b. Le 11 avril 2006, la DL leur a accordé une allocation mensuelle de CHF 208,35 pour la période courant dès le 1er avril 2006, fondée sur deux pièces et demie.

6. Le 23 mai 2006, la DL a rejeté la réclamation. Les halls étaient exclus des surfaces habitables. L'appartement était constitué d'une cuisine de 5,89 mètres carrés et d'un séjour de 16, 89 mètres carrés. La surface de la cuisine et du séjour, inférieure à 27 mètres carrés, comptait pour une pièce et demie. L'appartement avait de plus une chambre de 13,63 mètres carrés, soit une pièce. Il s'agissait donc bien d'un appartement de 2,5 pièces.

7. Le 4 juin 2006, les époux E_____ ont saisi le Tribunal administratif d'un recours, reprenant et développant leur argumentation antérieure.

8. Le 12 juillet 2006, la DL s'est opposée au recours. Le Tribunal administratif avait rappelé à plusieurs reprises que le hall ne faisait pas partie des surfaces habitables et ce, quelle qu'en soit l'utilisation faite par les locataires. L'appartement des époux E_____ était constitué de 2,5 pièces.

9. Au cours de l'audience de comparution personnelle des parties du 25 septembre 2006, les parties ont campé sur leurs positions. M. E_____ a souligné qu'une interprétation exacte de l'article 4 alinéa 1 RLGL devait entraîner l'admission du recours.

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. 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. 39A al. 2 et 39B 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/362/1999 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/362/1999 précité et les références).

3. 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.

4. 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 RLGL (ATA/87/2000 du 8 février 2000).

b. L'article 4 alinéa 1 RLGL a la teneur suivante :

> « 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 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. Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface nette est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 mètres et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 mètres et 2,40 mètres. Pour les logements comportant deux pièces au plus, la surface des halls et dégagements est prise en considération ».

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/87/2000 précité ; ATA/414/1999 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/717/1998 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 dans les surfaces exclues énumérées à la première phrase de 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. En outre, la disposition précitée a exclu de ces surfaces les dégagements, couloirs et réduits, ce qui inclut le terme de « hall ». Cette interprétation est confirmée par la dernière phrase de cette même disposition, qui intègre la surface des halls dans la surface habitable uniquement pour les appartements de deux pièces au maximum.

Enfin, la deuxième phrase de cette disposition, qui prévoit - pour les appartements de plus de deux pièces - la déduction d'une surface d'un mètre de large lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, n'est pas applicable en l'espèce, le hall n'étant pas une pièce au sens du RLGL.

C'est donc à juste titre que la DL n'a pas pris en compte le hall de l'appartement de la recourante.

5. Le recours doit ainsi être 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. Un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 juin 2006 par Madame et Monsieur E_____ contre la décision de la direction du logement du 23 mai 2006 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants un émolument de CHF 300.- ;

communique le présent arrêt à Madame et à Monsieur E_____ 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. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :