RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3159/2007-DCTI **ATA/583/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 13 novembre 2007

dans la cause

Monsieur A_____ et Madame B_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Depuis le 1er octobre 2006, Monsieur A_____ et Madame B_____ (ci-après : les époux A_____ ou les requérants) occupent, avec leurs deux enfants mineurs, un appartement de cinq pièces dans un immeuble non subventionné, sis à Meyrin.

   L'immeuble a été construit en 1962. Le loyer annuel de l'appartement s'élève à CHF 23'400.- sans les charges.

2. Le 14 décembre 2006, les époux A_____ ont sollicité l'octroi d'une allocation de logement auprès de la direction du logement (ci-après : DL).

3. Par pli du 11 janvier 2007, M. A_____ a complété sa demande en produisant les taxations définitives 2005 pour l'impôt cantonal et communal ainsi que pour l'impôt fédéral direct.

4. Le 31 janvier 2007, la DL a refusé l'allocation sollicitée, au motif que la durée de la résidence de la famille A_____ dans le canton de Genève était insuffisante. En effet, selon l'article 31B alinéa 3 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), pouvaient bénéficier d'une telle allocation les personnes ayant résidé à Genève pendant deux années continues dans les cinq dernières années. Or, les requérants étaient arrivés dans le canton le 1er octobre 2006.

5. M. A_____ s'est opposé à la décision précitée le 5 mars 2007.

6. Le 16 mai 2007, la DL a opposé un nouveau refus aux requérants, au motif que les conditions techniques pour l'octroi d'une allocation de logement n'étaient pas remplies. Le prix annuel à la pièce de l'appartement qu'ils occupaient ne correspondait pas aux statistiques 2006 des logements genevois construits à la même époque, retenus à titre de comparaison.

7. M. A_____ a formé réclamation contre cette décision le 20 juin 2007.

8. Par décision sur réclamation du 17 juillet 2007, la DL a maintenu son refus.

   Le service concerné avait omis d'informer les requérants que la décision du 16 mai 2007 annulait et remplaçait celle du 31 janvier 2007, dès lors que la durée de séjour ne s'appliquait pas à leur cas.

   Au surplus, la DL persistait dans les termes de sa décision du 16 mai 2007, celle-ci étant conforme aux dispositions légales et réglementaires topiques en vigueur.

Cette décision a été envoyée aux requérants par pli simple le même jour.

9. Les époux A_____ ont recouru au Tribunal administratif par acte posté le 20 août 2007, en exposant que la décision litigieuse leur avait été notifiée le 20 juillet 2007. En postant leur pli le 20 août de la même année, ils avaient agi dans le délai de trente jours, de sorte que leur recours était recevable.

Les recourants concluent préalablement à ce que le tribunal de céans détermine quelle décision, entre celle du 31 janvier 2007 et celle du 16 mai 2007, formait l'objet du litige. Principalement, ils ont sollicité l'annulation de la décision du 17 juillet 2007 et l'octroi d'une allocation de logement avec effet au 1er janvier 2007. Subsidiairement, ils ont demandé à ce que le dossier soit renvoyé à la DL et à ce qu'ils soient exemptés des frais de procédure.

La décision, qui était insuffisamment motivée, violait le droit d'être entendu garanti par l'article 29 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101). La DL n'avait en effet pas répondu aux nombreux moyens et arguments qu'ils avaient fait valoir les 5 mars et 20 juin 2007.

De plus, les deux décisions des 31 janvier 2007 et 16 mai 2007 se fondaient sur des dispositions légales différentes pour justifier le refus d'octroyer une allocation de logement : la première se basait sur l'article 39A alinéa 1er LGL et la seconde sur l'article 39B LGL.

Dans sa décision du 17 juillet 2007, la DL s'était à tort fondée sur l'article 39B LGL pour statuer sur le demande d'allocation alors qu'elle aurait en réalité dû faire application des articles 31B alinéa 3 et 39A LGL.

Enfin, ils ont sollicité l'assistance juridique.

10. Dans sa réponse du 27 septembre 2007, la DL conclut au rejet du recours.

La décision sur réclamation du 17 juillet 2007 était motivée et en tous points conforme à la législation en vigueur. Quant à celle du 31 janvier 2007, elle avait été annulée et n'avait donc plus d'objet. La DL avait ensuite examiné les autres conditions d'octroi de l'allocation de logement et avait ainsi rendu la décision attaquée.

D'après les données fournies par les recourants, le loyer annuel par pièce de leur logement s'élevait à CHF 4'680.-. Or, selon la statistique 2006 des logements genevois retenus à titre de comparaison et construits entre 1961 et 1965, 90% des appartements de cinq pièces avaient un loyer annuel par pièce inférieur à CHF 4'056.-. Le logement des recourants ne remplissait dès lors pas les conditions fixées par les articles 39B LGL et 21B alinéa 2 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL - I 4 05.01), de sorte que ceux-ci ne pouvaient pas être mis au bénéfice d'une

allocation de logement. Elle avait donc refusé à juste titre d'octroyer aux recourants l'allocation de logement sollicitée et renoncé à procéder à l'examen des conditions ancrées à l'article 39A alinéa 1er LGL.

11. Après avoir indiqué aux recourants qu'ils devaient s'adresser au service de l'assistance juridique, le Tribunal administratif a informé les parties que la cause était gardée à juger en date du 2 octobre 2007.

EN DROIT

1. La preuve de la notification d'une décision administrative et de la date à laquelle cette notification a eu lieu incombe, en principe, à l'administration. Celle-ci supporte les conséquences de l'absence de preuve, en ce sens que si la notification ou sa date, sont contestées, et qu'il existe effectivement un doute à ce sujet, il y a lieu de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (ATF 124 V 400 consid. 2a, p. 402 ; ATF 120 III 117 consid. 2 p. 118).

La décision attaquée ayant été envoyée aux recourants le 17 juillet 2007 sous pli simple, la date à laquelle ils l'ont effectivement reçue ne peut être établie avec certitude. Il convient donc de se fier à leurs déclarations selon lesquelles la décision leur serait parvenue le 20 juillet 2007. L'acte de recours, mis à la poste le lundi 20 août 2007, a donc été interjeté en temps utile (art. 17 al. 1 et 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10) auprès de la juridiction compétente. Il est par conséquent recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a LPA).

2. Le présent arrêt porte uniquement sur la décision sur réclamation du 17 juillet 2007, qui fait suite à celle du 16 mai 2007. En effet, la décision du 31 janvier 2007 a été annulée par l'autorité en cours de procédure et il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

3. Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 2 Cst., le droit d'être entendu comprend le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 129 I 232 consid. 3.2 p. 237 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1P.729/2003 du 25 mars 2004 consid. 2 et 1P.531/2002 du 27 mars 2003 consid. 2.1 et les arrêts cités). L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives. Il suffit, de ce point de vue, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision prise à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 129 I 232 consid. 3.2 p. 237 ; ATF 126 I 97 consid. 2 p. 102 ; Arrêts du Tribunal fédéral précités ; ATA/362/2007 du 31 juillet 2007 consid. 3 ; ATA/360/2007 du 31 juillet 2007 consid. 13 ; P. TSCHANNEN/ U. ZIMMERLI, Allgemeines Verwaltungsrecht,

2ème éd., Berne 2005, p. 239 ; P. MOOR, Droit administratif, vol. II, 2ème éd., Berne 2002, p. 299 ss).

En l'espèce, la décision attaquée répond aux exigences de l'article 29 alinéa 2 Cst. En effet, elle contient les normes et les faits pertinents sur lesquels l'autorité s'est fondée pour refuser l'octroi de l'allocation sollicitée. Le grief des recourants à cet égard sera donc écarté.

4. 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. 39A LGL).

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).

Selon l'article 21B alinéa 2 RGL, 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 retenu pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque. Le but des dispositions fixant le prix maximum 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 (ATA/99/2007 du 6 mars 2007).

5. Pour effectuer cette comparaison, la DL s'est basée sur les données publiées par l'office cantonal des statistiques dans ses documents annuels, intitulés "Le niveau des loyers à Genève, statistique", en particulier sur les loyers figurant sur le neuvième décile. Ainsi, d'après la statistique des loyers de mai 2006, publiée en octobre 2006, le neuvième décile indique que 90% des logements non subventionnés de 5 pièces, construits entre 1961 et 1965, ont un loyer annuel par pièce inférieur à CHF 4'056.- (soit 12 x CHF 338.- ; cf. Le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers de mai 2006, p. 16).

6. En l'espèce, le logement des recourants est situé dans un immeuble construit en 1962 et son loyer annuel s'élève à CHF 23'400.-. Le loyer annuel par pièce correspond à CHF 4'680.- et est par conséquent supérieur à celui de 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque. Partant, il ne peut pas être homologué conformément à l'article 39B LGL et 21B RGL. La DL a donc refusé à juste titre d'octroyer aux recourants l'allocation de logement sollicitée.

7. Les recourants soutiennent encore que la DL aurait dû examiner les conditions de l'article 39A alinéa 1 LGL. L'autorité n'avait cependant pas l'obligation de procéder à l'examen des conditions fixées par cette disposition, car elles sont, dans le cas d'un immeuble non soumis à la LGL, cumulatives à celles de l'article 39B LGL (art. 39A alinéa 2 LGL). Ce grief devra lui aussi être écarté.

8. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 128 I 177 consid. 2.1 p. 182 ; Arrêt du Tribunal fédéral 4P.149/2000 du 2 avril 2001, consid. 2 et les arrêts cités).

La décision attaquée ne saurait être qualifiée d'arbitraire. En effet, au vu de ce qui précède, elle est en tous points conforme à la législation en vigueur dans le canton de Genève.

9. En conséquence, le recours sera rejeté.

10. Les recourants n'ont présenté au tribunal de céans aucune décision d'octroi de l'assistance juridique. Or, ni la LPA ni le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (E 5 10.03) ne prévoient la gratuité en matière de procédure ayant trait à l'octroi d'une allocation de logement. Le principe du caractère onéreux de la procédure est ainsi acquis (ATA/361/2006 du 27 juin 2006) et un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 20 août 2007 par Monsieur A_____ et Madame B_____ contre la décision de la direction du logement du 17 juillet 2007 ;

au fond :

le rejette ;

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

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 Monsieur A_____ et Madame B_____ ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :