RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3591/2006-DCTI **ATA/53/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 6 février 2007

dans la cause

M. L_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. M. L_____ (ci-après : M. L_____ ou le recourant) vit avec son épouse et leur fils dans un appartement non subventionné situé au 3ème étage de l'immeuble X_____, chemin des Deux-Communes à Thônex. Le loyer de cet appartement est fixé à CHF 16'800.- par an, charges et garage non compris.

2. Le 14 avril 2006, M. L_____ a rempli une demande d'allocation de logement, le loyer précité étant trop élevé par rapport aux ressources du couple.

3. Par décision du 18 juillet 2006, la direction du logement a refusé l'octroi de ladite allocation. Le logement considéré comportait trois pièces et demie. Compte tenu du loyer susmentionné, le prix à la pièce s'élevait à CHF 4'800.- par an. Il était ainsi supérieur au maximum de CHF 4'650.- la pièce par an, permettant l'homologation des logements en vue de l'obtention d'une allocation.

   L'allocation était ainsi refusée.

4. Par courrier du 21 juillet 2006, le recourant a élevé réclamation en invoquant l'article 39A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Selon le bail qu'avait établi la régie, l'appartement qu'il louait était un quatre pièces. En conséquence, il avait droit à l'allocation. De plus, selon la pratique administrative de la direction du logement relative à l'article 39A LGL, la subvention pour un trois pièces et demie ou un quatre pièces pouvait aller jusqu'à CHF 4'799.-. Si l'on admettait que son logement avait un prix à la pièce par an de CHF 4'800.- l'allocation pourrait lui être octroyée puisqu'il n'y avait qu'un franc de différence avec le montant précité.

   Il avait besoin de cette allocation pour continuer à s'acquitter de son loyer. Sa femme ne gagnait que CHF 800.-, son fils était toujours à l'Université et il devait envoyer lui-même fréquemment de l'argent à sa mère, âgée et malade, vivant au Portugal. Il était aidé par l'Hospice général car il était dans l'attente d'une rente que devait lui verser l'assurance-invalidité.

5. Par décision du 5 septembre 2006, la direction du logement a rejeté la réclamation.

   Le logement considéré comportait bien trois pièces et demie. La cuisine et le séjour totalisaient 24 m2, soit une pièce et demie. La cuisine représentait 10,32 m2 (5,16 x 2 m) et le séjour 13,68 m2 (5,16 x 3,30 m). Cependant, il fallait déduire un passage (3,35 x 1 m) ; le total de 24 m2 correspondait ainsi à une pièce et demie. A cela s'ajoutaient les deux chambres, l'une de 13,34 m2 et l'autre de 8,99, soit 9 m2, comptant chacune pour une pièce. Le logement ne pouvait être homologué et il n'y avait pas lieu d'examiner les conditions de l'article 39A LGL.

6. Par acte déposé au greffe le 4 octobre 2006, le recourant a interjeté recours contre cette décision auprès du Tribunal administratif en reprenant son argumentation et en contestant la déduction du passage telle que l'avait faite l'autorité intimée. Si la surface dudit passage n'était pas déduite, les espaces communautaires représentaient 27,35 m2 et devaient donc compter pour deux pièces. Le logement considéré était ainsi un quatre pièces et l'allocation était due.

7. Le 14 novembre 2006, la direction du logement a conclu au rejet du recours en répétant que le passage de l'une des chambres au séjour devait être déduit conformément au règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL – I 4 05.0) même s'il s'agissait d'un passage théorique. En conséquence, les mesures relevées par les services du département étaient exactes et le logement constituait un trois pièces et demie. Il ne pouvait être homologué. Les autres conditions n'avaient pas à être examinées puisqu'elles n'étaient applicables que pour les logements homologués.

8. Les parties ont été entendues en audience de comparution personnelle le 19 janvier 2007 et elles ont campé sur leur position.

Le recourant a précisé qu'avec sa famille il devait manger dans le hall, la cuisine étant trop petite.

9. 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. 56A 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. Selon l'article 39A alinéa 2 LGL, le locataire d'un immeuble non soumis à cette loi peut être également mis au bénéfice de ladite allocation dans les mêmes conditions que celui des immeubles subventionnés pour autant que le logement en question soit homologué, c'est-à-dire agréé par l'Etat.

Le loyer et les caractéristiques du logement agréé doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble. Le loyer reste soumis aux dispositions instituées par la législation fédérale protégeant les locataires (art. 39B al. 3 LGL - ATA/932/2003 du 16 décembre 2003).

3. En l'espèce, il convient de déterminer si le logement en cause comporte trois pièces et demie ou quatre pièces puisque de la réponse à cette question dépend l'octroi de l'allocation sollicitée.

S'il s'agit d'un quatre pièces, le loyer à la pièce par an se monte à CHF 4'200.- et il est donc inférieur au montant maximum de CHF 4'650.- fixé par le Conseil d'Etat par arrêté du 22 août 2006, aucun nouvel arrêté n'ayant été pris pour l'année en cours.

Si l'appartement ne comporte que trois pièces et demie, le loyer se monte alors à CHF 4'800.- la pièce par an et le seuil précité étant dépassé, l'allocation doit être refusée.

4. A teneur de l'article 4 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 mezzanine, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface 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 surface de passage théorique de 1 mètre de large" (art. 4 al. 1 RLGL).

Le recourant ne conteste pas les surfaces telles qu'elles ont été mesurées par la direction du logement mais, s'agissant des espaces communautaires, il s'oppose à la déduction du passage théorique de 3,35 mètres sur 1 mètre puisque sans cette déduction, les espaces communautaires seraient supérieurs à 27 m2 et devraient ainsi être comptabilisés pour deux pièces au lieu d'une et demie. Or, le mode de calcul de l'autorité intimée est en tout point conforme à l'article 4 alinéa 1 RLGL précité. De plus, le hall dans lequel le recourant a indiqué avoir dû installer une table pour permettre à la famille de manger ne peut être davantage comptabilisé comme étant une pièce en application de la même disposition ainsi que le tribunal de céans l'a déjà jugé (ATA/597/2006 du 14 novembre 2006).

5. Au vu des surfaces retenues, l'appartement comporte trois pièces et demie, le nombre de pièces stipulé dans le bail n'étant pas déterminant (ATA/597/2006 précité ; ATA/87/2000 du 8 février 2000). Pour les raisons exposées ci-dessus, l'allocation doit être refusée.

6. Quant à la pratique de la direction du logement relative à l'article 39A LGL à laquelle se réfère le recourant, elle n'est pas applicable en l'espèce puisqu'elle suppose que l'appartement soit homologué, ce qui n'est précisément pas possible.

7. En tout point mal fondé le recours sera 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. Toutefois, pour tenir compte de la situation délicate du recourant, il ne sera perçu aucun émolument (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 4 octobre 2006 par M. L_____ contre la décision de la direction du logement du 5 septembre 2006 ;

au fond :

le rejette ;

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

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 M. L_____ 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 :	la vice-présidente :
C. Del Gaudio-Siegrist	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :