RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/400/2004-TPE **ATA/143/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 15 mars 2005

dans la cause

Mme F_____
représentée par Me Irène Buche, avocate à l'Asloca

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Mme F_____ est locataire depuis le 1er décembre 2003 d'un appartement de 4 pièces, situé _____, rue de _____. Le loyer annuel s'élève à CHF 15'600.- sans les charges.

2. Le 26 novembre 2003 Mme F_____a déposé auprès de l'office cantonal du logement devenu depuis, la direction du logement (ci-après : DL), une demande d'allocation pour cet immeuble non subventionné.

3. Selon la fiche de renseignements pour l'allocation de logement établie le 8 décembre 2003, cet appartement était à considérer un 3 pièces et demie et non un 4 pièces. En effet, la surface des espaces communautaires étaient de 25,65 m2. Ce total était obtenu par l'addition de la cuisine, 8,84 m2, et le séjour 16,81 m2. Cette surface étant inférieure à 27 m2, elle était comptabilisée pour 1 pièces et demie. Chacune des deux chambres, l'une d'une surface de 13,46 m2 et l'autre de 10,45 m2 comptaient pour une pièce de sorte que le logement comportait 3 pièces et demie et non 4. Il en résultait que le prix à la pièce par an était de CHF 4'457.- et il était supérieur au prix de référence de CHF 4'356.- la pièce par année.

4. En conséquence, la DL a refusé l'octroi de l'allocation de logement.

5. La DL a rejeté la réclamation de Mme F_____ par décision du 26 janvier 2004.

6. Par acte déposé le 26 février 2004, Mme F_____ a recouru contre cette décision. Selon les mesures qu'elle avait prises, l'espace communautaire totalisait 27,496 m2 ce qui devait être compté pour 2 pièces. Elle concluait à l'annulation de la décision sur réclamation, à l'homologation de son logement et au renvoi du dossier à la DL pour instruction de la demande d'allocation. Elle habitait cet appartement avec sa fille née en 1992. Elle venait de quitter un appartement de 5 pièces plus cher encore. Avec un revenu brut de CHF 4'250.-, une pension alimentaire de CHF 800.- et CHF 200.- d'allocations familiales, elle ne pouvait faire face à toutes ses dépenses sans l'allocation sollicitée.

7. La DL a conclu au rejet du recours. L'appartement ne pouvait pas être homologué pour les raisons précitées. En conséquence, l'allocation de logement ne pouvait qu'être refusée.

8. Le juge délégué a convoqué une audience de comparution personnelle. Mme F_____ a fait savoir qu'il lui serait très difficile de se libérer de son travail. Compte tenu de l'aspect essentiellement technique de ce dossier, elle demandait à être dispensée de comparaître.

Il a été répondu que la cause serait gardée à juger et que l'audience avait été convoquée puisque Mme F_____ avait elle-même pris les mesures de son appartement et contesté celles opérées par la DL.

9. Par son conseil, la recourante a sollicité un transport sur place, qui a eu lieu le 15 septembre 2004, en présence des parties et du père de Mme F_____. Un technicien du service de l'intimée a pris des mesures de l'appartement. Au terme du transport sur place, le relevé établi par ledit technicien ainsi que le calcul des surfaces ont été envoyés aux parties. Il en résultait que les dimensions de la cuisine étaient les suivantes : 3,11 m x 3 m = 9,330 m2. Il convenait toutefois de déduire de cette surface celle des gaines (0,65 + 0,30 = 0,95 x 0,64 = 0,688 ainsi que 0,06 x 0,30 = 0,018). La surface de la cuisine était ainsi de 8,704 m2.

Quant à celles du séjour, elles ont été calculées de la manière suivante : ledit séjour ne comportant pas de murs droits, le technicien a ajouté la surface d'un rectangle à celle d'un triangle à savoir :

- rectangle, d'une surface de 17,1662 m2 (4,430 x 3,875)

- triangle, d'une surface de 0,6296 m2 (3,875 x 0,325) divisé par 2

- surface totale du séjour ascendant à 17,795 m2 (17,1662 + 0,6296).

La surface des espaces communautaires comportant la cuisine de 8,704 m2 et le séjour totalisant 17,795 m2 représente une surface de 26,499 m2. Dans son écriture explicative du 15 novembre 2004, la DL a ajouté à cette surface 1 % constituant la tolérance admise. Même avec cet ajout, la surface de l'espace communautaire s'établit à 26,73 m2 et elle est ainsi inférieure à 27 m2. Il en résultait qu'elle devait être comptabilisée comme représentant une pièce et demie.

10. La recourante a été invitée à indiquer si elle maintenait son recours.

11. Le 30 novembre 2004, elle a réitéré ses explications du 15 octobre 2004 au terme desquelles les mesures prises par son père étant identiques à celles effectuées par le technicien, l'appartement devait être considéré comme un 4 pièces. Enfin, et même si son appartement devait par impossible être considéré comme un 3 pièces et demie, le loyer par pièce et par an s'élevait à CHF 4'457.-.

Selon les statistiques genevoises 2003, le 9ème décile correspondait à un loyer de CHF 1'330.- par mois soit, CHF 15'960.- par année, soit enfin CHF 4'560.- par pièce par an. Son loyer étant inférieur au 9ème décile des statistiques genevoises, ce logement pouvait être homologué et la recourante bénéficier d'une allocation de logement. Celle-ci persistait donc dans l'intégralité de ses allégués.

12. Invitée à se déterminer sur ce dernier point, la DL a relevé que l'immeuble en cause avait été construit en 1958. Pour être homologué, un logement devait entrer dans la statistique des 90 % des loyers de logements de même grandeur construits à la même période (9ème décile). Il s'agissait-là d'une pratique de la DL confirmée par le Tribunal administratif. Pour les immeubles anciens, soit ceux de plus de vingt ans, les seules données disponibles étaient celles publiées par l'office cantonal de la statistique dans ses documents annuels « le niveau des loyers à Genève ». La DL retenait les loyers figurant sur le décile 9, compte tenu du nombre de pièces et de l'année de construction de l'immeuble. Ces loyers du décile 9 étaient calculés de manière à ce que seul le 10 % des logements considérés dépasse le niveau indiqué. Ainsi, il n'était pas tenu compte des logements qui, plus chers, ne représentaient que le 10 % de l'échantillon observé. Cette pratique prévalait pour les immeubles construits entre 1951 et 1976.

En conséquence, en considérant la statistique des logements construits entre 1956 et 1960, 90 % des appartements de 3 pièces et demie avaient un loyer par pièce inférieur à CHF 4'356.- (4'560.- pour un 3 pièces additionné à CHF 4'152.- pour un 4 pièces : par 2). En conséquence, le loyer annuel par pièce de CHF 4'457,14 pour le logement de Mme F_____ ne permettait pas d'homologuer cet appartement. Ainsi, le refus de l'allocation de logement était fondé.

13. 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 la LGL peut également être mis au bénéfice de ladite allocation dans les mêmes conditions que les immeubles subventionnés, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées à l'article 39B. Ainsi, le logement devra notamment être agréé par l'Etat et son loyer ainsi que ses caractéristiques correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble.

En l'espèce, le logement de la recourante, sis à la rue de _____ n° _____, n'est pas subventionné. Il est néanmoins susceptible, en application des dispositions précitées de permettre l'octroi à la recourante d'une allocation de logement, pour autant qu'il soit agréé par l'Etat.

3. a. Un logement ne peut être agréé qu'à la condition que le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer moyen par pièce pour 90 % du logement comportant le même nombre de pièces et construit à la même période (ATA/411/1999 du 6 juillet 1999).

b. La recourante ne conteste pas que la cuisine et le séjour constituent les espaces communautaires. De jurisprudence constante en effet, il est irrelevant que ces espaces soient architecturalement réunis ou non car ce qui est déterminant c'est le fait que ces pièces soient utilisées par tous les habitants du logement (ATA/932/2003 du 16 décembre 2003).

Ainsi, en application de l'article 1 alinéa 5 lettre c et alinéa 6 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL – I 4 05.01), les espaces communautaires de moins de 27 m2 doivent être comptabilisés comme représentant 1 pièce et demie.

La recourante a beau persister comme elle l'a fait le 15 octobre 2004 dans son argumentation tendant à démontrer que son père est parvenu aux mêmes mesures que le technicien du service ainsi que cela résulte de sa pièce 7 datée du 21 juin 2004. Il ne résulte pas de ce document que le père de la recourante aurait déduit la surface des gaines comme le technicien l'a fait, à juste titre, en application des articles 1 alinéa 5 et 4 alinéa 1 RLGL ce qui explique la différence constatée. Il ne suffit pas d'alléguer que la surface brute calculée soit identique pour que l'appartement doive être considéré comme un 4 pièces, puisque les espaces communautaires totalisent moins de 27 m2, et cela même si l'on ajoute la tolérance de 1 % comme l'a fait l'autorité intimée.

4. La question demeurera ouverte de savoir si les considérations émises par le conseil de la recourante dans son courrier du 30 novembre 2004 constitue ou non de nouvelles conclusions s'agissant des éléments de comparaison avec les statistiques genevoises puisque en tout état ce grief est également mal fondé. Comme l'a expliqué la DL dans sa dernière écriture, l'immeuble ayant été construit en 1958 et les statistiques ne comportant pas de 3 pièces et demie, la jurisprudence du tribunal de céans a consacré la pratique de la DL tendant à faire une moyenne entre les loyers des appartements de 3 pièces et ceux des appartements de 4 pièces (ATA/475/2000 du 9 août 2000). Pour les immeubles construits entre 1956 et 1960, il apparaît ainsi que le 90 % des appartements de 3 pièces et demie ont un loyer inférieur à CHF 4'356.- par pièce par an. L'appartement de Mme F_____ devant être considéré comme un 3 pièces et demie, le loyer annuel par pièce par an de son logement s'élève à CHF 4'457,14. Il est ainsi supérieur au loyer précité de CHF 4'356.- la pièce par an raison pour laquelle l'allocation de logement ne peut être octroyée.

5. En conséquence, le refus de la DL était parfaitement justifié et le recours ne peut qu'être rejeté. La procédure n'étant pas gratuite, un émolument de CHF 500.-

sera mis à la charge de la recourante en application de l'article 87 LPA. Vu l'issue du litige, il ne lui sera pas alloué d'indemnité de procédure.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 26 février 2004 par Mme F._____ contre la décision de la direction du logement du 26 janvier 2004 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de la recourante un émolument de CHF 500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

communique le présent arrêt à Me Irène Buche, avocate de Mme F_____ 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 :