

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4984/2007-DCTI

ATA/191/2008

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 22 avril 2008

dans la cause

Madame B _____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame B_____ est locataire d'un appartement de trois pièces, sis au 8, rue de M_____, 1201 Genève, dont le loyer mensuel s'élève à CHF 1'260.-.
2. Le 3 janvier 2007, l'intéressée a sollicité une allocation de logement auprès de la direction du logement (ci-après : DL).
3. Le 30 janvier 2007, la DL lui a demandé de produire un certain nombre de documents complémentaires, ce qu'elle a fait le 3 septembre 2007.
4. Le 28 septembre 2007, la DL a refusé d'accorder à l'intéressée l'allocation sollicitée, au motif que le loyer par pièce et par an de son logement était de CHF 5'040.-, alors que le loyer maximal admis, s'agissant d'un immeuble construit après 1977, ne devait pas dépasser CHF 4'650.-.
5. Le 27 octobre 2007, Mme B_____ a élevé réclamation auprès de la DL. Sur le marché actuel du logement, le loyer qu'elle payait pour son logement devait être considéré comme moyen, si ce n'était modéré.

Un technicien de la DL avait mesuré l'appartement, mais ne lui avait pas donné connaissance des résultats. Un architecte de ses amis lui avait indiqué que son appartement, au vu de la taille des pièces, pouvait être considéré comme un trois pièces et demie. Dans cette hypothèse, le loyer par pièce et par année lui permettrait de percevoir l'aide sollicitée.
6. Le 7 novembre 2007, la DL a rejeté la réclamation. L'appartement, situé dans un immeuble construit en 1920, était constitué d'une cuisine de 12,35 m² et d'un séjour de 23,15 m², ces deux pièces formant l'espace communautaire. Il y avait de plus une chambre de 15,06 m². Le logement comprenait dès lors trois pièces. Selon les statistiques des années 2006 et 2007, le loyer par pièce et par année était ainsi supérieur à celui admis pour les immeubles construits entre 1951 et 1955,
7. Le 14 décembre 2007, Mme B_____ a saisi le Tribunal administratif d'un recours. La DL n'avait pas tenu compte d'une demi-pièce de moins de 9 m², alors que le locataire précédent utilisait ce local comme chambre d'enfant.
8. Le 17 janvier 2008, la DL s'est opposée au recours. L'article 4 alinéa 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), qui définissait la notion de surface nette d'un logement, excluait les espaces non habitables tels que gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses et jardins. Le réduit mentionné par la

recourante n'avait pas de jour vertical ou ouvrant sur l'extérieur et ne pouvait dès lors pas être considéré comme un local habitable.

La DL a encore relevé qu'au cas où le tribunal considérerait l'appartement comme un trois pièces et demie, l'allocation de logement devrait tout de même être refusée, en raison de la sous-occupation.

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. Selon l'article 39A alinéa 2 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), le locataire d'un immeuble non soumis à cette loi peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement dans les mêmes conditions que celui habitant dans un immeuble subventionné 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 (ATA/932/2003 du 16 décembre 2003 ; art. 39B al. 3 LGL).

3. 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 deux 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).

En l'espèce, il ressort du relevé réalisé par la DL, en particulier du plan figurant à la dernière page de ce document, que l'espace dont la recourante voudrait qu'il soit tenu compte ne dispose d'aucune fenêtre. Ce local, que l'on doit traverser pour atteindre la chambre, ne peut dès lors être considéré comme une demi-pièce habitable. L'appartement de la recourante comporte ainsi bien trois pièces.

4. a. L'article 21B alinéa 1 RGL, intitulé homologation des logements, prévoit que « le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit avant 1951 est

agréé lorsqu'il ne dépasse pas le loyer moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits entre 1951 et 1955».

Le but des dispositions fixant le prix maximal 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/597/2006 du 14 novembre 2006 et ATA/362/1999 du 15 juin 1999). Quant à la comparaison des loyers, la jurisprudence a retenu qu'un logement ne pouvait être agréé lorsque le loyer par pièce dépassait le prix moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA/597/2006 et ATA/362/1999 précités).

b. Selon la brochure « le niveau des loyers à Genève » publiée chaque année par l'office cantonal des statistiques, le 90% des logements construits entre 1951 et 1955 ont un loyer inférieur à CHF 4'740.- par pièce par année (statistiques 2006), et à CHF 4'800.- par pièce par année, pour les statistiques 2007. Dès lors, l'appartement loué par Mme B_____ ne peut être agréé, le loyer par pièce et par année ascendant à CHF 5'040.-.

5. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.

Vu la nature du litige aucun émolument ne sera perçu (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 16 décembre 2007 par Madame B_____ contre la décision de la direction du logement du 7 novembre 2007 ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Madame B _____ ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, MM. Paychère et Thélin, Mme Junod, juges,
M. Grodecki, juge suppléant.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :