

du 15 mai 2001

dans la cause

Monsieur et Madame M
représentés par l'Asloca-Rive, mandataire

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur et Madame M_____ occupent avec leurs quatre enfants, depuis le 1er mai 1997, un appartement situé au rez-de-chaussée du no __, chemin de _____, 1209 Genève, dans un immeuble non subventionné.

Le bâtiment a été construit en 1972 environ et il est situé sur la commune de la ville de Genève.

Le loyer sans les charges s'élève à CHF 22'500.- par an.

Le bail mentionne un appartement de sept pièces.

2. Le 27 avril 2000, les intéressés ont déposé auprès de l'office cantonal du logement (ci-après : OCL) une demande d'allocation de logement.

Cette demande a fait l'objet d'un refus, contenu dans une décision du 13 juin 2000, au motif que le prix du logement à la pièce était supérieur au loyer des logements construits à la même période.

3. M. et Mme M_____ ont élevé réclamation par acte du 10 juillet 2000. Ils ont protesté contre l'absence d'explications au sujet des chiffres retenus dans la décision de l'OCL. De même ont-ils insisté sur le fait que leur appartement comportait sept pièces. Selon les renseignements statistiques, le loyer à la pièce pour un tel appartement se situait à CHF 2'881.-. Ils ont conclu à l'octroi d'une allocation de logement.

4. L'OCL a rejeté la réclamation par décision du 4 août 2000, pour les mêmes motifs, sans fournir les explications souhaitées. Il a néanmoins indiqué que le logement des époux M_____ devait être considéré comme un cinq pièces, au prix de CHF 4'500.- la pièce par an. Selon les données statistiques, le prix à la pièce par année était de CHF 4'152.- pour des appartements construits à la même époque.

5. Aussi, les époux M_____ ont écrit à l'OCL le 8 août 2000, notamment pour leur demander sur quelle base ils avaient estimé que leur logement comportait cinq pièces et non sept, tel que prévu dans leur bail. Voulût-on considérer leur appartement comme un cinq

pièces, il fallait alors se livrer à une comparaison sur les logements construits à la même période mais dans la seule ville de Genève, et non pas dans tout le canton.

Dite lettre, considérée comme un recours, a été transmise au Tribunal administratif, pour raison de compétence.

6. Dans sa réponse au recours, l'OCL a indiqué la manière dont il avait calculé le nombre de pièces de l'appartement, mesures qui seront évoquées dans la partie en droit.

Selon une pratique constante, mainte fois confirmée, il fallait prendre en compte les immeubles construits dans l'ensemble du canton pour effectuer la comparaison entre les loyers des logements de même grandeur construits à la même période. En outre, l'appartement du chemin de la _____ était situé presque à la limite de la commune du Grand-Saconnex. Aussi, afin d'assurer l'égalité de traitement, deux logements situés à une centaine de mètres l'un de l'autre, devaient être traités de la même manière.

7. Les époux M_____ ont manifesté leur désaccord avec le calcul du nombre de pièces. Compte tenu de la surface exceptionnellement grande de la pièce de séjour - plus de 50 m² - il y avait lieu de considérer l'appartement comme un logement de six pièces.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 A 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. 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. 39 A al. 2 et 39 B 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 R. 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 R. précité et les références).

3. Le nombre de pièces de l'appartement des recourants étant contesté, il s'agit de le déterminer.

Le calcul doit être fait en application 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), et en particulier à partir de l'article 1 alinéa 5 au sujet duquel le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de dire que cette disposition donnait une définition juridique de la notion de pièce, en fonction de la surface de l'appartement.

Selon l'article 1 alinéa 5 lettres a à c RLGL, toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce; l'espace communautaire compte pour deux pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à celle visée à l'alinéa 6; il compte pour 1,5 pièce lorsque sa surface est inférieure.

Dans le cas d'espèce, l'OCL a fourni une fiche de renseignements pour l'appartement des recourants, avec la surface de chaque pièce et le plan de l'appartement établi par un technicien. Il découle de ces documents que les trois chambres ont chacune une surface supérieure à 9 m². Elles comptent donc pour une pièce chacune. L'espace communautaire - séjour et salle à manger - comporte une surface de 49,45 m² et la cuisine de 11,75 m². La surface totale de l'espace communautaire est ainsi de 61,20 m². Cet espace compte donc pour deux pièces. La surface totale de l'appartement s'élève à 94,38 m².

C'est ainsi que l'on retiendra le calcul établi par l'OCL pour un appartement de cinq pièces, en dépit du contenu du bail. 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 K. du 8 février 2000).

4. Reste à déterminer si le loyer de l'appartement des recourants correspond au niveau moyen des logements de cinq pièces datant de la même époque.

a. Selon la jurisprudence du tribunal de céans, correspondant à celle, antérieure, du Conseil d'Etat, l'utilisation des statistiques en matière de prix du loyer dans le canton de Genève est un moyen adéquat pour permettre d'apprécier les similitudes entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur public.

b. Selon les données statistiques sur le niveau des loyers à Genève en 1999, 90 % des cinq pièces situés dans des immeubles à loyer libre dans le canton et construits entre 1971 et 1975 ont un loyer mensuel par pièce de CHF 346.-, ce qui correspond à un loyer mensuel de CHF 1'730.- et annuel de CHF 20'760.- (tableau 1.0.1 p. 29). Le loyer annuel par pièce, selon les statistiques précitées, s'élève à CHF 4'152.-. Il est inférieur à celui de l'appartement des recourants, lequel s'élève à CHF 4'500.-.

c. C'est à juste titre que l'OCL s'est servi des données statistiques de 1999, les seules disponibles au moment où elle a statué en juin 2000. En effet, les données statistiques de l'année 2000 n'ont été publiées qu'en octobre 2000. D'ailleurs les chiffres sont à peu près semblables, respectivement de CHF 344.- et de CHF 1'721.-.

5. Les recourants ont relevé que si l'OCL avait établi la comparaison avec des immeubles situés en ville de Genève, elle aurait retenu un loyer mensuel de CHF 1'888.-, de telle sorte que le prix à la pièce par année aurait été de CHF 4'514.-.

En se référant aux loyers des immeubles construits à la même époque et dans tout le canton, par opposition à la seule ville de Genève, l'OCL s'est conformé à sa pratique, que le Tribunal administratif a maintes fois confirmées. Dans un arrêt K. du 27 mars 2001, le loyer d'un appartement situé à la rue Beaulacre a été comparé à

celui d'immeubles construits entre 1951 et 1955, dans tout le canton. Il en a été de même dans l'ATA C. du 9 août 2000, s'agissant d'un appartement situé à la rue de Saint-Jean. Un appartement de trois pièces situé à l'avenue de Gallatin a fait l'objet d'une comparaison avec des loyers situés dans des immeubles existant avant 1951 en ville de Genève. Cependant, le loyer était semblable à celui des immeubles situés dans tout le canton (loyers respectivement de CHF 392.- et de CHF 391.- par pièce et par mois). Entre 1951 et 1955, seules des statistiques pour l'ensemble du canton sont fournies (ATA N. du 9 novembre 1999). Dans un ATA S. du 6 juillet 1999, la comparaison a été faite, pour un appartement de trois pièces et demi situé à Chêne-Bourg, avec les loyers libres situés en dehors de la ville de Genève (loyer mensuel de CHF 357.- par pièce). Si l'on avait appliqué les chiffres pour les immeubles construits dans tout le canton, le prix par pièce aurait été à peu près semblable (CHF 371.- par pièce et par mois) et la solution n'aurait pas changé. Dans l'ATA R. du 15 juin 1999, la comparaison s'est faite avec des immeubles construits entre 1961 et 1965 situés en dehors de la ville de Genève. Cependant, le loyer retenu pour un quatre pièces (de CHF 1'300.-), était quasiment semblable à celui concernant des immeubles situés dans tout le canton (CHF 1'305.-). Un appartement situé à Meyrin a donné lieu à une comparaison des loyers des immeubles construits à la même époque dans tout le canton (ATA D. du 8 juin 1999).

b. Il ressort de la jurisprudence précitée que dans la quasi majorité des cas, les chiffres retenus pour effectuer une comparaison avec le loyer d'un appartement donné sont ceux applicables aux immeubles construits dans tout le canton. Lorsque l'OCL s'est écarté de ce paramètre, les loyers étaient pratiquement semblables.

c. Le Tribunal administratif ne s'est pas véritablement penché sur la pertinence de cette comparaison.

La pratique de l'OCL est la seule manière qui soit de nature à assurer une égalité de traitement entre locataires et à permettre une moyenne aussi constante que possible. Le cas d'espèce en est une illustration, puisque l'appartement en question se trouve à quelques dizaines de mètres de la frontière avec la commune du Grand-Saconnex. Si l'on devait comparer le loyer d'un appartement situé sur ladite commune, l'on obtiendrait des différences éventuelles que rien ne justifie, le coût

de la construction et le prix du terrain étant en l'espèce semblables. Le Tribunal administratif ne peut ainsi que confirmer la pratique de l'OCL de se référer à des immeubles construits dans tout le canton, sauf à établir des distinctions suivant l'étage de l'appartement, sa grandeur, son orientation, d'éventuelles nuisances, etc.

Elle doit être confirmée pour deux autres motifs. Le premier est que le Tribunal administratif a eu fréquemment l'occasion de dire qu'un locataire devait accepter un logement meilleur marché n'importe où dans le canton, sans inconvénients majeurs, c'est-à-dire sans égard à des motifs de convenance personnelle ou tenant à la géographie des lieux, voire à la proximité de commodités usuelles. Aussi, doit-on admettre une comparaison des loyers avec ceux pratiqués dans le canton tout entier. Le deuxième est que pour les logements construits entre 1951 et 1955, il n'existe qu'une seule comparaison possible, celle avec les loyers d'immeubles situés dans tout le canton.

6. En tous points mal fondé, le recours doit 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 donc mis à la charge des recourants.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 4 septembre 2000 par Monsieur et Madame M_____ contre la décision de l'office cantonal du logement du 4 août 2000;

au fond :

le rejette;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 300.-;

communique le présent arrêt à

l'Asloca-Rive, mandataire du recourant, ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, M. Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste : le président :

V. Montani

D. Schucani

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci