

GE_GERICHTE ATA/605/2016 vom 12. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_605_2016

FR: GE_GERICHTE ATA/605/2016 du 12 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE ATA/605/2016 del 12 luglio 2016

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 34 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).

E. 2

Le litige porte sur le refus de l'autorité intimée d'accorder à la recourante une allocation de logement.

La recourante considère d'une part que le loyer de son appartement n'est pas excessif eu égard au marché et d'autre part que c'est la surface et non le nombre de pièces qui devrait être pris en considération dans le calcul du droit à l'allocation de logement.

E. 3

a. Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune, et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser

- 5/7 - A/898/2016 sans inconvénients majeurs (art. 39A al. 1 de loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut être mis au bénéfice d'une telle allocation dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées par l'art. 39B LGL, c'est-à-dire que son logement soit agréé par l'État.

Le loyer et les caractéristiques du logement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39B al. 3 LGL).

b. À teneur de l'art. 21B al. 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 pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque.

c. 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 la location de logements luxueux (ATA/589/2014 du 29 juillet 2014 consid. 3d et la jurisprudence citée).

d. À teneur de la statistique des loyers à Genève de mai 2015 réalisée par l'office cantonal de la statistique (ci-après: OCSTAT), le loyer annuel moyen par pièce pour 90 % des logements de deux pièces construits entre 1961 et 1970 s'élève à CHF 6'540.-.

E. 4

a. Le nombre de pièces d'un appartement à utiliser dans le calcul du droit à l'allocation de logement est déterminé en fonction des critères de la LGL même s'il diverge de celui figurant sur le bail (ATA/760/2002 du 3 décembre 2002).

b. L'art. 1 al. 5 RGL définit la méthode permettant de calculer ce nombre, qui tient effectivement compte de la surface desdites pièces, selon un dispositif réglementaire qu'il n'est pas nécessaire de détailler.

E. 5

En effet, il ressort du contrat de bail du 14 décembre 2015 que la recourante occupe un logement de deux pièces situé au 2ème étage de l'immeuble sis 14, ch. C _____ à Chêne-Bougeries. Celle-ci allègue que son appartement de deux pièces mesure 54 m² mais n'en apporte pas la preuve. Le contrat de bail précité n'apporte aucune information relative à la surface du logement et la surface de 54 m² alléguée ressort d'une pièce produite mais qui concerne l'appartement du 1, chemin B _____. Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir que l'appartement pour lequel la recourante requiert une allocation de logement est un appartement de deux pièces.

- 6/7 - A/898/2016

Il ressort des informations disponibles sur le site du système d'information du territoire à Genève (ci-après: SITG) que l'immeuble en question a été construit entre 1961 et 1970. Cet élément n'est d'ailleurs pas contesté par les parties.

Le prix annuel à la pièce du logement en cause, soit CHF 10'500.- par an (CHF 21'000.- : 2 pièces) dépasse ainsi le loyer annuel moyen par pièce pour 90 % des logements de deux pièces construits entre 1961 et 1970 (9ème décile) qui s'élève à CHF 6'540.- à teneur des statistiques 2015 de l'OCSTAT. Partant, le logement de la recourante ne peut pas être homologué et aucune allocation de logement ne peut être octroyée, étant précisé que la législation pertinente en la matière ne laisse pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation.

Même si l'on retenait que l'appartement concerné était un appartement de trois pièces, le loyer par pièce/l'an de celui-ci resterait dépasser le loyer maximum admissible pour une homologation puisque qu'il serait de CHF 7'000.- la pièce/l'an.

Pour ce seul motif déjà, l'OCLPF était fondé à refuser l'allocation de logement en faveur de la recourante. Il n'est dès lors effectivement pas nécessaire de déterminer si la recourante a respecté ses obligations découlant de l'art. 39A al. 1 LGL.

E. 6

Il s'ensuit que le recours sera rejeté.

E. 7

La procédure en matière d'allocation au logement n'étant pas gratuite (art. 87 al. 1 LPA cum art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5.10 03), un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge de la

recourante. En outre, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.