

GE_GERICHTE ATA/685/2012 vom 9. Oktober 2012

GE Cour de justice, 2012-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_685_2012

FR: GE_GERICHTE ATA/685/2012 du 9 octobre 2012

IT: GE_GERICHTE ATA/685/2012 del 9 ottobre 2012

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).

E. 2

Selon l'art. 39A LGL, le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si, cumulativement :

- son loyer constitue une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune ;
 - un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs ;
 - le logement est agréé par l'Etat et son loyer et ses caractéristiques doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la LGL (art. 39B al. 1 et 3 LGL).
- 5/7 - A/918/2012

L'art. 39A al. 3 LGL délègue au Conseil d'Etat le pouvoir de déterminer les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation.

E. 3

L'art. 1 al. 5 RGL définit la méthode permettant de calculer le nombre de pièces d'un logement :

- toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce ;
- les studios sont assimilés aux appartements de deux pièces si leur surface est d'au moins 25 m² ;
- l'espace communautaire compte pour deux pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à 25 m² pour un logement de deux pièces et demie ou trois pièces, à 27 m² pour un logement de trois pièces et demie ou quatre pièces, à 28 m² pour un logement de quatre pièces et demie ou cinq pièces, et à 29 m² pour un logement de cinq pièces et demie ou six pièces ; il compte pour une pièce et demie lorsque sa surface est inférieure ;
- les surfaces annexes telles que jardins, balcons, loggias, terrasses, galeries ou mezzanines ne sont pas assimilées à des pièces.

Le nombre de pièces d'un logement est calculé en tenant compte de la surface nette, soit en déduisant les gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, 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 d'un mètre de large (art. 1 al. 5 et 4 al. 1 RGL).

L'alinéa 6 de la même disposition précise qu'un appartement de deux pièces et demie ou trois pièces doit disposer d'une surface nette minimum de 37 m², composée de 12 m² d'espaces individuels (chambres) et de 25 m² d'espaces communautaires. Un logement de trois pièces et demie ou quatre pièces doit avoir une surface nette minimum de 48 m², dont 21 m² d'espaces individuels et 27 m² d'espaces communautaires.

E. 4

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).

En l'espèce, au vue de ses caractéristiques communiquées par le département, soit des espaces communautaires de 46,29 m² (séjour de 36,66 m² et cuisine de 9,63 m²) et deux chambres de 11,82 m² et de 17,80 m², l'appartement de la recourante est un appartement de quatre pièces au sens de la LGL, même si sur le bail il est décrit comme un appartement de 4 pièces et demie.

- 6/7 - A/918/2012

E. 5

Selon l'art. 21B 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.

En l'espèce, le loyer par pièce et par année de l'appartement litigieux est de CHF 7'120.-, alors que selon l'office cantonal des statistiques, en mai 2011, 90 % des appartements de quatre pièces avaient un loyer annuel par pièce inférieur à CHF 4'968.- lorsqu'ils avaient été construits entre 1956 et 1960.

Le logement de Mme X_____ ne pouvant être agréé au vu de son loyer, l'allocation de logement ne peut être accordée à cette dernière pour ce premier motif.

E. 6

Selon l'art. 22 RGL, l'allocation logement ne peut pas être accordée aux locataires qui ne respectent pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31B LGL, notamment ne respectent pas le taux d'occupation de leur logement fixé à l'art. 7 al. 2 RGL. Selon cette disposition, n'a pas droit à l'allocation de logement celui qui sous-occupe son appartement. Il y a sous-occupation si le nombre de pièces de l'appartement excède de plus de deux unités le nombre de personnes qui l'occupent.

En l'espèce, la recourante occupe seule un appartement de quatre pièces, C'est une deuxième raison qui ne lui donne pas droit à l'allocation de logement qu'elle réclame.

E. 7

Le recours sera rejeté. Aucun émoulement ne sera mis à la charge de la recourante, l'assistance juridique lui ayant été accordée (art. 12 du règlement sur les frais, émoulements et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5 10.03).

* * * * *

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