

GE_GERICHTE ATA/84/2010 vom 15. Juni 2009

GE Cour de justice, 2009-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_84_2010

FR: GE_GERICHTE ATA/84/2010 du 15 juin 2009

IT: GE_GERICHTE ATA/84/2010 del 15 giugno 2009

Erwägungen

E. 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).

E. 2

Selon l'art. 39A 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 la LGL peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si, cumulativement :

- 4/6 - A/2661/2009

- 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 doit être 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).

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

E. 3

a. L'art. 1 al. 4 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.0) définit la méthode permettant de calculer le nombre de pièces d'un logement :

- toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour 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 demi ou trois pièces, à 27 m² pour un logement de trois pièces et demi ou quatre pièces, à 28 m² pour un logement de quatre pièces et demi ou cinq pièces, et à 29 m² pour un logement de cinq pièces et demi ou six pièces; il compte pour une pièce et demi lorsque sa surface est inférieure ;

- les surfaces annexes tels 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 de la surface de passage théorique d'un mètre de large (art. 1 al. 5 et art.

E. 4

Selon l'art. 21B RLGL, 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 2009, 90 % des appartements de trois pièces avaient un loyer annuel par pièce inférieur à CHF 5'196.- lorsqu'ils ont été construits entre 1961 et 1965, à CHF 5'280.- lorsqu'ils ont été construits entre 1966 et 1970 et à CHF 5'232.- pour ceux construits entre 1971 et 1975.

Partant, le logement des époux S_____ ne peut être agréé au vu de son loyer, sans qu'il ne soit nécessaire de déterminer si le local en question peut être affecté à l'habitation.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 400.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 87 LPA).

* * * * *

- 6/6 - A/2661/2009

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