

## **GE\_GERICHTE ATA/99/2007 vom 6. März 2007**

GE Cour de justice, 2007-03-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ATA\\_99\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ATA_99_2007)

FR: GE\_GERICHTE ATA/99/2007 du 6 mars 2007

IT: GE\_GERICHTE ATA/99/2007 del 6 marzo 2007

### **Regeste**

Résumé: Allocation de logement. Le but des dispositions fixant le prix maximum 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. 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 (confirmation de jurisprudence).

### **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**

L'objet du litige est la question de savoir si le logement du recourant peut lui permettre d'être mis au bénéfice d'une allocation en raison de son prix. Le nombre de pièces lui-même n'est pas litigieux.

#### **E. 3**

A teneur de l'article 39B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), l'allocation ne peut être accordée que pour un logement agréé par l'Etat, sur la base d'une demande déposée par le locataire auprès du service compétent. 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.

a. Selon l'article 21B alinéa 3 RGL appliqué par l'autorité intimée, le loyer d'un appartement situé dans un immeuble construit après 1977 est agréé lorsque le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer fixé chaque année par le Conseil d'Etat sur la base du loyer maximum admis pour les logements subventionnés neufs.

La norme pertinente, soit l'article 21B alinéa premier RGL (intitulé « homologation des logements ») a la teneur suivante :

- 4/6 - A/3592/2006

« 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 maximum 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. Lorsque la motivation contenue dans la décision litigieuse ne peut être suivie, le Tribunal administratif a la faculté de statuer par substitution de motif (ATA/671/2006 du 15 décembre 2006).

Il ressort du dossier établi par la DL elle-même que le logement litigieux se trouve dans un immeuble construit aux environs de 1900 et qui a bénéficié de rénovations en 1990 et 2000. Quant à l'appartement lui-même, il a été rénové en 2006. Est ainsi applicable l'article premier RGL.

c. Le logement litigieux ne pouvant être qualifié de neuf, malgré la rénovation dont il a bénéficié ainsi que l'immeuble, il convient de rechercher si le prix à la pièce est trop élevé par rapport à d'autres appartements du même type.

A teneur de la statistique établie par l'office cantonal compétent (Etudes et documents, le niveau des loyers à Genève, statistiques des loyers de mai 2006, octobre 2006, p. 26), le prix à la pièce dans les immeubles construits entre 1951 et 1955, pour des appartements en comptant quatre est de CHF 4'356.-, pour le neuvième décile. Le prix annuel à la pièce de l'appartement loué par le recourant étant de CHF 5'850.-, il est supérieur au montant précité et ne peut donc conduire à l'homologation du logement litigieux.

#### **E. 4**

Mal fondé, le recours doit être rejeté. Son auteur, qui succombe, sera condamné aux frais de la procédure, arrêtés en l'espèce à CHF 300.-. \* \* \* \* \*

- 5/6 - A/3592/2006

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