

GE_GERICHTE A/1668/2005 vom 21. Februar 2005

GE Cour de justice, 2005-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1668_2005

FR: GE_GERICHTE A/1668/2005 du 21 février 2005

IT: GE_GERICHTE A/1668/2005 del 21 febbraio 2005

Erwägungen

E. 1

Madame A_____ est locataire d'un appartement de deux pièces à l'adresse rue _____ à Genève, dont le loyer annuel sans les charges ascende à CHF 10'200.-, depuis le 1 er janvier 2000. Elle exerce une profession indépendante, se définissant comme « productrice ».

E. 2

En date du 5 janvier 2005, Mme A_____ a déposé une demande d'allocation de logement – immeubles non subventionnés - auprès de l'office cantonal du logement devenu depuis lors la direction du logement (ci-après : la DL). Elle a indiqué avoir entrepris des démarches auprès de la régie municipale de Genève (sic) pour trouver un logement moins cher et il résulte du dossier de la DL qu'elle était également inscrite – sans succès - auprès d'une régie privée. Elle a en outre mentionné qu'en 2003, elle logeait gratuitement dans une structure dont sa mère était propriétaire.

E. 3

La DL a rejeté la demande par décision du 21 février 2005, au motif que le prix à la pièce de l'appartement, soit CHF 5'100.- par an, était plus cher que ceux pratiqués dans les logements genevois subventionnés neufs actuels (CHF 4'650.- au maximum). En outre, son taux d'effort était manifestement insolite en regard de sa situation financière, son loyer de CHF 10'200.- constituant une part anormalement élevée de son revenu annuel brut de CHF 9'196.-.

E. 4

Le 7 mars 2005, Mme A_____ a élevé réclamation contre ce refus. C'est contrainte et forcée qu'elle avait dû se tourner vers un logement dit libre, car la régie municipale n'avait pas été en mesure de lui proposer un logement disponible et sa consultation régulière de la presse n'avait débouché sur aucune disponibilité de logement subventionné d'une ou deux pièces. Quant à son revenu, son bilan 2003 sur lequel la DL s'était fondée était exceptionnellement faible, 2002 ayant bouclé avec un revenu brut de CHF 37'740.- et 2004, de CHF 32'000.-.

E. 5

Le 18 avril 2005, la DL a rejeté la réclamation de Mme A_____, retenant que le prix/pièce/an de son logement, considéré comme un 2 pièces au sens de la législation sur le logement et la protection des locataires, était sensiblement supérieur à celui pratiqué dans les logements subventionnés neufs.

E. 6

Par acte du 18 mai 2005, Mme A_____ a recouru auprès du Tribunal administratif contre cette décision, concluant à son annulation, à l'homologation de son appartement, et à l'octroi de l'allocation de logement, avec suite de frais et dépens. La pratique de la DL consistant à utiliser les statistiques en matière de prix du loyer dans le canton de Genève était un moyen adéquat pour permettre d'apprécier les similitudes entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur public. Ainsi, un logement ne peut être agréé lorsque son loyer par pièce dépasse le loyer moyen par pièce de 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque. L'immeuble rue _____ a été construit entre 1976 et 1980. Selon le 9 e décile des statistiques de l'office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT) de mai 2004, il apparaît que pour des logements de 2 pièces construits durant cette période, 90 % des loyers annuels par pièces s'élèvent à CHF 5'580.-. Le loyer annuel par pièce de Mme A_____ étant inférieur à ce montant, il aurait donc dû être homologué.

E. 7

Le 17 juin 2005, la DL s'est opposée au recours. Les données de l'OCSTAT n'étaient pas utilisables pour les logements de moins de 30 ans puisqu'elles faisaient apparaître des loyers largement supérieurs au loyer retenu pour des logements neufs de la catégorie HLM, soit CHF 4'650.- par pièce et par an. Ce dernier montant servant de référence, l'homologation de l'appartement de Mme A_____ avait été refusée à juste titre en raison du loyer annuel par pièce trop élevé.

E. 8

Le recours sera ainsi admis partiellement et le dossier sera retourné à la DL pour instruction complémentaire et nouvelle décision. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 250.- sera mis à la charge de la recourante, qui obtient partiellement gain de cause, ainsi qu'à celle de l'autorité intimée. En outre, une indemnité de CHF 500.- sera allouée à Mme A_____, à la charge de l'Etat de Genève. * * * * *

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