

# **GE\_GERICHTE A/223/2011 vom 11. Oktober 2011**

GE Cour de justice, 2011-10-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_223\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_223_2011)

FR: GE\_GERICHTE A/223/2011 du 11 octobre 2011

IT: GE\_GERICHTE A/223/2011 del 11 ottobre 2011

## **Regeste**

ALLOCATION DE LOGEMENT; ÉTABLISSEMENT(DOMAINE SOCIAL); ÉTUDIANT; AIDE FINANCIÈRE; CHAMBRE; CHAMBRE MEUBLÉE; LOGEMENT; LACUNE(LÉGISLATION) | Comblement d'une lacune de l'arrêté du Conseil d'Etat fixant les conditions auxquelles un locataire a droit à une allocation logement. L'octroi d'une telle allocation à un étudiant louant une chambre individuelle dans un foyer d'étudiants est possible sous réserve qu'il remplisse les conditions personnelles d'octroi de l'allocation. | LGL.39A ; LGL.26.letc

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Le 30 septembre 2010, M J\_\_\_\_\_ a sollicité une allocation de logement auprès de l'office du logement (ci-après : OLO).

### **E. 3**

Par décision du 19 novembre 2010, l'OLO a rejeté cette demande. Afin de bénéficier d'une allocation, le locataire devait répondre à des critères personnels et le logement satisfaire à des caractéristiques techniques et financières. La chambre de M. J\_\_\_\_\_ ne revêtait pas les caractéristiques d'un logement subventionné, étant donné que la cuisine et la salle de bains faisaient partie des dépendances communes. Les qualités requises pour une homologation n'étaient pas réunies.

### **E. 4**

Le 17 décembre 2010, M. J\_\_\_\_\_ a élevé réclamation. La chambre qu'il louait dans un immeuble subventionné répondait aux art. 25 et 26 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et à l'art. 1 al. 3 du règlement d'exécution de la LGL du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01). L'allocation sollicitée devait lui être accordée.

### **E. 5**

Par décision du 22 décembre 2010, l'OLO a rejeté la réclamation en reprenant son argumentation et en se référant au bail de l'intéressé, selon lequel la cuisine, le salon, la salle de bains et la cave faisaient parties des dépendances. Les conditions personnelles n'avaient dès lors pas à être examinées.

### **E. 6**

Par acte posté le 25 janvier 2011, M. J\_\_\_\_\_ a recouru contre la décision précitée auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), en concluant principalement à l'annulation de celle-là. Une allocation de logement devait lui

être octroyée dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010. Subsidiairement, le dossier devait être renvoyé à l'OLO afin qu'il statue à nouveau. L'immeuble, occupé en tant que foyer d'étudiants était de type HLM, et donc soumis à la LGL. Il n'y avait pas lieu d'examiner plus avant les caractéristiques techniques du logement. De plus, l'OLO n'avait pas respecté le délai de trente jours pour répondre à sa demande. La violation de l'art. 26 al. 1 RGL prescrivant ce délai constituait un déni de justice.

#### **E. 7**

Le 15 mars 2011, l'OLO a conclu au rejet du recours. Les caractéristiques techniques ainsi que la catégorie de l'immeuble n'étaient plus contestées. L'arrêté du Conseil d'Etat portant sur l'immeuble en question prévoyait un état locatif comportant huit appartements, dont celui de huit pièces dans lequel vivait M. J\_\_\_\_\_. Il s'agissait donc d'un seul logement occupé par six personnes et non de six chambres indépendantes les unes des autres. Il n'existait pas de bail commun aux occupants de l'appartement, chacun d'entre eux étant au bénéfice d'une convention de location partielle. L'examen de la demande d'allocation de logement devait porter sur l'ensemble de l'appartement et non sur une portion de ce dernier. Tous les habitants de ce logement devaient déposer une demande d'allocation. A défaut, M. J\_\_\_\_\_ ne pouvait recevoir une telle allocation. Dans l'hypothèse où la chambre administrative considérerait le logement de M. J\_\_\_\_\_ comme étant la chambre et non l'appartement dans son ensemble, l'OLO ne serait pas en mesure de calculer le montant de l'allocation. En effet, l'art. 21 al. 2 RGL ne prévoyait pas une surface inférieure à 1,5 pièce pour le calcul du taux d'effort nécessaire au calcul du loyer théorique. Par conséquent, l'OLO ne pouvait calculer le montant de l'allocation au logement correspondant à la différence entre le loyer effectif et le loyer théorique. Le délai fixé par l'art. 26 al. 1 RGL pour répondre à une demande d'allocation était un délai d'ordre. Le léger retard avec lequel il avait répondu n'était pas suffisant pour être constitutif d'un déni de justice.

#### **E. 8**

Le 20 mai 2011, le juge délégué a entendu les parties lors d'une audience de comparution personnelle. a. M. J\_\_\_\_\_ a admis que dans son contrat de bail et dans les annexes à celui-ci ne figurait aucune disposition relative à une éventuelle allocation de logement. Il a précisé qu'ils étaient six à partager le logement. Il ne subissait aucune conséquence si l'un des locataires ne payait pas son loyer. Sa demande n'avait pas été chiffrée. Son mandataire a relevé que l'arrêté du Conseil d'Etat n'excluait pas le principe de l'allocation de logement pour les chambres individuelles de foyers d'étudiants, pour autant que le locataire satisfasse aux conditions de revenu fixées par la Ciguë à CHF 2'000.- par mois. b. Le représentant de l'OLO a déclaré que le bail de M. J\_\_\_\_\_ ne portait que sur une chambre de l'appartement. Le contrôle était exercé au regard du plan financier sur le loyer de la totalité de l'appartement. L'immeuble était soumis à la LGL et classé dans la catégorie HLM. Le chiffre 4.5 dudit contrat prévoyait qu'aucune surtaxe ne pouvait être réclamée tant que l'immeuble était exploité en tant que foyer d'étudiants. Aucune rubrique n'avait trait à une éventuelle allocation de logement. Certes, un locataire d'un appartement subventionné, remplissant les conditions de revenu pour obtenir un tel logement, pouvait bénéficier d'une allocation si les conditions légales étaient satisfaites. Dans le cas de M. J\_\_\_\_\_, l'OLO ne serait pas en mesure de calculer le montant de l'allocation pour les raisons sus-exposées. c. Si le logement de M. J\_\_\_\_\_, composé d'une chambre et d'1/6<sup>ème</sup> des parties communes, était considéré comme un trois pièces, l'allocation de logement maximale était de CHF 1'000.- par pièce par an, soit en l'espèce CHF 3'000.- au plus.

**E. 9**

Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis.

**E. 10**

Un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge de l'OLO. Aucune indemnité de procédure ne sera octroyée au recourant, qui n'a pas pris de conclusion dans ce sens (art. 87 LPA). \* \* \* \* \*

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