

# GE\_GERICHTE A/4220/2024 vom 28. Oktober 2025

GE Cour de justice, 2025-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_4220\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4220_2024)

FR: GE\_GERICHTE A/4220/2024 du 28 octobre 2025

IT: GE\_GERICHTE A/4220/2024 del 28 ottobre 2025

## Regeste

IMMEUBLE D'HABITATION;LOGEMENT;LOGEMENT SOCIAL;AIDE FINANCIÈRE;BAIL À LOYER;LOCATAIRE;SURVEILLANCE ÉTATIQUE;ALLOCATION DE LOGEMENT;DÉLAI DE RECOURS;TRANSMISSION D'UN ACTE PROCÉDURAL | Recours d'une locataire contre un refus d'octroi d'une allocation de logement au motif que l'immeuble dans lequel elle vit ne peut être agréé par l'État. Dès lors qu'il est établi que le logement de la recourante ne correspond pas aux plans d'origine de l'autorisation de construire et que des travaux ont donc été effectués sans autorisation, le respect des conditions techniques et des dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20) n'a jamais pu être établi. Le logement et l'immeuble n'ayant pas été homologué au sens de l'art. 39B al. 3 LGL. | LPA.16; LPA.62; LPA.64.al2; LGL.25; LGL.26; LGL.27; LGL.39A; LGL.39B

## Erwägungen

### E. 2

Se pose la question de savoir si le recours a été déposé en temps utile.

#### E. 2.1

Selon l'art. 62 al. 1 let. b LPA, le délai de recours contre une décision finale comme en l'espèce est de 30 jours. Il court dès le lendemain de la notification de la décision (art. 62 al. 3 1 re phr. LPA).

#### E. 2.2

Les délais de recours fixés par la loi sont des dispositions impératives de droit public. Ils ne sont, en principe, pas susceptibles d'être prolongés (art. 16 al. 1 1 re phr. LPA), restitués ou suspendus, si ce n'est par le législateur lui-même. Celui qui n'agit pas dans le délai prescrit est forclos et la décision en cause acquiert force obligatoire (SJ 2000 I 22 ; ATA/1240/2019 du 13 août 2019 consid. 4a). L'irrecevabilité qui sanctionne le non-respect d'un délai n'est pas constitutive d'un formalisme excessif prohibé par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst - RS 101), une stricte application des règles relatives aux délais étant justifiée par des motifs d'égalité de traitement et par un intérêt public lié à une bonne administration de la justice et à la sécurité du droit (ATF 125 V 65 consid. 1 ; arrêts du Tribunal fédéral 6B\_659/2021 du 24 février 2022 consid. 2.1 ; 6B\_1079/2021 du 22 novembre 2021 consid. 2.1). Aux termes de l'art. 16 LPA, les cas de force majeure sont réservés (al. 1) ; le délai imparti par l'autorité peut être prolongé pour des motifs fondés si la partie en fait la demande avant son expiration (al. 2) ; la restitution pour inobservation d'un délai imparti par l'autorité peut être accordée si le requérant ou son mandataire a été empêché sans sa faute d'agir dans le délai fixé ; la demande motivée doit

être présentée dans les dix jours à compter de celui où l'empêchement a cessé (al. 3). Tombent sous la notion de force majeure les événements extraordinaires et imprévisibles qui surviennent en dehors de la sphère d'activité de l'intéressé et qui s'imposent à lui de façon irrésistible ( ATA/160/2019 du 19 février 2019 consid. 2b ; ATA/916/2015 précité consid 2c ; ATA/378/2014 du 20 mai 2014 consid. 3d). Les conditions pour admettre un empêchement de procéder à temps sont très strictes. Celui-ci peut résulter d'une impossibilité objective ou subjective. L'empêchement doit être de nature telle que le respect des délais aurait impliqué la prise de dispositions que l'on ne peut raisonnablement attendre de la part d'une personne avisée ( ATA/495/2022 du 10 mai 2022 consid. 2c ; ATA/1373/2018 du 18 décembre 2018 consid. 8 ; ATA/1595/2017 précité consid. 3).

### **E. 2.3**

Selon l'art. 64 al. 2 LPA, le recours adressé à une autorité incompétente est transmis d'office à la juridiction administrative compétente et le recourant en est averti. L'acte est réputé déposé à la date à laquelle il a été adressé à la première autorité.

### **E. 2.4**

L'art. 5 al. 3 Cst. oblige les organes de l'État et les particuliers à agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. L'art. 9 Cst. confère à toute personne le droit d'être traitée par les organes de l'État sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi. Le principe de la bonne foi exige que l'administration et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. L'administration doit s'abstenir de tout comportement propre à tromper l'administré et ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 143 V 95 consid. 3.6.2 ; 137 II 182 consid. 3.6.2). Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration, étant précisé qu'un renseignement ou une décision erronés de l'administration peut, selon les circonstances, intervenir tacitement ou par actes concluants (ATF 146 I 105 consid. 5.1.1 ; 143 V 341 consid. 5.2.1).

### **E. 2.5**

En l'espèce, la recourante a répondu au juge délégué qu'elle avait reçu la décision litigieuse le 12 novembre 2024. Dans la mesure où elle a mis son recours à la poste le 18 décembre 2024, celui-ci est tardif, le délai de recours étant arrivé à échéance le 12 décembre 2024. Il ressort toutefois de la procédure que dans un courrier daté par erreur du 20 novembre 2024, reçu par l'intimé le 9 décembre 2024, la recourante a fourni à l'office des informations et pièces nouvelles qui lui avaient été transmises par sa régie le 4 décembre 2024 et susceptibles d'influer sur l'issue de la demande d'allocation. Le 11 décembre 2024, l'intimé a invité la recourante à lui indiquer si elle entendait contester sa décision devant la chambre de céans ou si elle sollicitait une reconsidération. Elle lui a fixé pour ce faire un délai au 20 décembre 2024. Les questions de savoir si l'intimé devait immédiatement transmettre le courrier daté du 20 novembre 2024 à la chambre de céans, sans attendre la réponse de la recourante, et si la mention par l'intimé d'un délai échéant au 20 décembre 2024 était de nature à induire la recourante en erreur quant à l'échéance réelle du délai de recours – et donc, en fin de compte, la recevabilité de ce dernier – souffriront de demeurer indécises en raison de ce qui suit.

### **E. 3**

Le litige porte sur la conformité au droit du refus de l'intimé d'octroyer une allocation de logement à la recourante. Il apparaît toutefois que la motivation de l'intimé a évolué avec le temps. En effet, si à teneur de ses décisions du 19 septembre 2024 puis du 6 novembre 2024 le refus était fondé sur la sous-occupation du logement, ce n'est qu'au stade de sa réponse au recours que l'intimé a exposé que la prestation ne pouvait pas être octroyée au motif que l'immeuble dans lequel vivait la recourante ne pouvait pas être agréé par l'État. Cela étant, la recourante a eu l'occasion de prendre connaissance de cette nouvelle motivation et d'interpeller sa régie, qui lui a répondu qu'elle n'avait pas trouvé trace d'une autorisation relative à la réunion des logements. Son droit d'être entendu a ainsi été respecté.

#### **E. 4**

Si le loyer d'un immeuble admis au bénéfice de la LGL constitue pour le locataire une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune, et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs, ce locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement (art. 39A al. 1 LGL). Le Conseil d'État détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation ainsi que le calcul de celle-ci (art. 39A al. 3 LGL).

##### **E. 4.1**

L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut également être mis au bénéfice d'une telle allocation dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées par l'art. 39B LGL, c'est-à-dire que son logement soit agréé par l'État.

##### **E. 4.2**

Selon l'art. 39B LGL, l'allocation ne peut être accordée que pour un logement agréé par l'État (al. 1). 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. Le loyer reste soumis aux dispositions instituées par la législation fédérale protégeant les locataires (al. 3).

##### **E. 4.3**

Concernant les normes admises dans les immeubles soumis à la LGL, la chambre de céans a déjà jugé qu'il convient d'observer ce qui suit. L'État encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi (art. 1 al. 1 LGL). L'encouragement se concrétise par voie d'octroi de subventions, d'allègements fiscaux ainsi que par la surveillance de la qualité d'immeubles subventionnés et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. b et d LGL). Pour être admis au bénéfice de la LGL, les immeubles doivent répondre aux conditions de l'art. 25 LGL, soit notamment : comprendre essentiellement des logements dont les loyers soient compatibles avec la destination de logements d'utilité publique dans chacune des catégories prévues à l'art. 16 LGL (art. 25 let. a LGL) ; comporter un équipement confortable et répondre par leur conception et leurs caractéristiques aux besoins de la population (art. 25 let. b LGL) ; être construits conformément aux règles de l'art et avec des matériaux de bonne qualité (art. 25 let. c LGL) ; être conformes aux conditions de l'art. 1 al. 2 let. d LGL, soit celles liées à la qualité des logements et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 25 let. d LGL). Peuvent également être admis au bénéfice de la LGL : des immeubles comprenant, en plus de logements d'utilité publique, des locaux

commerciaux, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'économie du projet et où leur surface n'excède pas le tiers de la surface locative totale (art. 26 let. a LGL) ; des immeubles transformés ou rénovés, lorsque la transformation ou rénovation a pour but d'augmenter les possibilités de logements, d'en améliorer les conditions ou lorsqu'elle se révèle économiquement plus favorable qu'une démolition et une reconstruction ; des motifs d'ordre esthétique, historique ou d'autres motifs d'intérêt général peuvent être pris en considération dans l'appréciation des cas (art. 26 let. b LGL) ; des immeubles comprenant des chambres individuelles lorsqu'ils sont exploités par des institutions sans but lucratif, notamment par des foyers d'étudiants, de personnes âgées ou d'infirmités (art. 26 let. c LGL) ; des immeubles dans le cadre desquels un bail associatif est conclu au profit d'une association sans but lucratif (art. 26 let. d LGL). Au sens de l'art. 27 LGL, les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif, doivent être préalablement agréés par le Conseil d'État, qui peut déléguer cette compétence à un département, étant précisé que toute modification intervenant en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément. Ainsi, la mise au bénéfice de la loi implique le respect des projets de construction tels qu'autorisés sur la base des plans, sous réserve d'éventuelles modifications autorisées au préalable par l'autorité, tel qu'exigé par l'art. 27 LGL, en particulier concernant les plans techniques ( ATA/1022/2022 du 11 octobre 2022 consid. 4b).

#### **E. 4.4**

Selon l'art. 1 al. 1 RGL, sont réputés immeubles, au sens de la loi, les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur. Par bâtiment, il faut entendre toute construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un mur mitoyen porteur vertical allant du rez-de-chaussée au toit.

#### **E. 4.5**

Au sens de l'art. 1 al. 1 let. b LCI, sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation. L'aLCI prévoyait déjà cette condition d'autorisation (MGC 1961 II 1305 ss, p. 1323).

#### **E. 4.6**

En l'espèce, il ressort des explications de l'intimé et des pièces qu'il a versées à la procédure que la dernière autorisation de construire concernant la surface louée a été délivrée le 11 mars 1955 dans le cadre du dossier A 2\_\_\_\_\_ ayant trait à la construction du bâtiment. Cette décision prévoyait la création de deux logements sur la surface de l'appartement unique de la recourante. Il ressort ensuite des indications et des pièces pertinentes versées à la procédure par l'intimé que dans le dossier d'autorisation de construire DD 3\_\_\_\_\_, relatif à la surélévation de l'immeuble, figurait un état locatif détaillé au 5 mai 1998 faisant état de l'existence de quatre appartements au 1<sup>er</sup> étage, conformément aux plans de l'autorisation de construire du 11 mars 1955. Dans le courriel qu'elle a adressé à la recourante le 4 décembre 2024, sa régie lui a indiqué que son appartement peut être considéré comme un cinq pièces. Elle a joint à ce courriel un plan schématique du 1<sup>er</sup> étage daté du 27 octobre 2015, qui ne fait état que de trois logements. Interpellée sur ce point par la recourante, sa régie lui a répondu le 5 mars 2025 qu'elle n'avait pas trouvé trace d'une autorisation pour la réunion des logements et qu'elle allait

devoir contrôler plus avant. Il découle de ce qui précède que le logement de la recourante ne correspond pas à l'autorisation de construire en vigueur, des travaux ayant selon toute vraisemblance été effectués sans autorisation. La modification effectuée contrevenant à la LCI, en particulier à son art. 1 al. 1 let. b, l'immeuble en cause n'est pas conforme aux dispositions légales en vigueur, si bien que les conditions de l'art. 1 al. 1 RGL ne sont pas remplies.

#### **E. 4.7**

Le logement de la recourante ne correspond pas aux plans d'origine de l'autorisation de construire en vigueur et il ne repose sur aucune autre décision. Il ne peut en conséquence, en l'état, pas être agréé par l'État au sens de l'art. 39B LGL, l'homologation prévue à l'al. 3 de cette disposition portant non seulement sur le loyer mais également sur les caractéristiques du logement. L'homologation financière a pour but d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou à la location de logements luxueux. L'homologation technique poursuit quant à elle l'objectif d'éviter d'octroyer une telle prestation financière pour des locaux illicites, destinés à une affectation légale autre que l'habitation ou ne répondant pas aux exigences de qualité prévues par la loi ( ATA/1022/2022 précité consid. 4e et les arrêts cités). En l'espèce, et comme le soutient à juste titre l'intimé, la transformation de deux logements en un seul n'a pas permis de vérifier que le nouveau logement répondait aux exigences techniques posées par la loi. S'agissant de travaux soumis à autorisation, seule cette procédure d'autorisation est à même d'établir que toutes les conditions, notamment techniques, sont remplies mais également, le cas échéant, le respect des dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). L'homologation ne saurait être conduite en contournant la procédure d'autorisation, garante du respect des règles de la LCI ( ATA/1022/2022 précité consid. 4e).

#### **E. 4.8**

La recourante, qui n'est pas responsable des motifs pour lesquels l'allocation de logement lui est refusée, fait en outre état d'une situation financière difficile. L'art. 39B LGL applicable en l'espèce ne laisse toutefois aucune place à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation. En effet, l'examen requis par l'art. 39B porte exclusivement sur les locaux faisant l'objet d'une demande d'allocation de logement, sans qu'il soit question de la situation de l'administré ( ATA/1022/2022 précité consid. 7d. et l'arrêt cité). C'est ainsi de manière conforme à la loi que l'OCLPF a rejeté la demande d'allocation logement déposée par la recourante. Mal fondé, le recours sera rejeté en tant qu'il est recevable.

#### **E. 5**

Bien que la procédure en matière d'allocation de logement ne soit pas gratuite (art. 87 al. 1 LPA cum art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5.10 03), il sera exceptionnellement renoncé à réclamer un émolument à la recourante, compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce. Au vu de l'issue du litige, aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

\* \* \* \* \*

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