

GE_GERICHTE A/898/2016 vom 12. Juli 2016

GE Cour de justice, 2016-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_898_2016

FR: GE_GERICHTE A/898/2016 du 12 juillet 2016

IT: GE_GERICHTE A/898/2016 del 12 luglio 2016

Erwägungen

E. 2

En décembre 2015, elle a finalement emménagé dans un appartement de deux pièces situé au 14, ch. C_____ à Chêne-Bougeries depuis le 15 décembre 2015, dans un immeuble non subventionné. Le bâtiment a été construit en 1961.![endif]>![if> Selon le contrat de bail du 14 décembre 2015, le loyer, sans les charges, s'élève à CHF 21'000.- par an. Ledit contrat est de durée déterminée et prendra fin le 14 décembre 2016.

E. 3

Mme A_____ a formé le 22 décembre 2015 auprès de l'OCLPF une demande d'allocation de logement. Elle percevait uniquement des prestations de l'hospice général et des subsides de l'assurance-maladie. Elle avait déposé dix ans auparavant une demande de logement à la mairie de Cologny et auprès de l'OCLPF, mais était toujours dans l'attente d'un logement.![endif]>![if>

E. 4

Par décision du 1^{er} février 2016, l'OCLPF a refusé l'allocation de logement.![endif]>![if> D'une part, Mme A_____ avait refusé la proposition qui lui avait été faite le 19 janvier 2015 de prendre en location un logement moins onéreux, soit en l'occurrence, l'appartement de trois pièces situé 1, chemin B_____ au loyer annuel de CHF 15'816.- charges et parking non compris. L'acceptation de cette proposition lui aurait permis de réaliser une économie substantielle de loyer et son dossier ne faisait état d'aucun motif susceptible d'être qualifié d'inconvénient majeur en vue de justifier un refus. D'autre part, le loyer à la pièce/l'an du logement qu'elle avait décidé de louer, soit CHF 10'500.- (CHF 21'000.- : 2 pièces), dépassait le loyer légal maximum admissible par pièce/l'an, permettant l'homologation par l'OCLPF. Selon les statistiques 2013 (9^{ème} décile) applicables pour déterminer le plafond de loyer admissible, pour un immeuble construit entre 1961 et 1970, ledit loyer ne pouvait pas dépasser CHF 5'892.- par pièce/l'an. Ce montant correspondait au loyer moyen par pièce/l'an du 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque.

E. 5

Le 15 février 2016, Mme A_____ a élevé réclamation auprès de l'OCLPF contre la décision précitée.![endif]>![if> À la fin du mois de janvier 2015, elle avait reçu un appel de la régie concernée l'informant qu'un appartement était disponible au 1, ch. B_____ et qu'elle devait aller le visiter immédiatement. N'étant alors pas à Genève, elle avait pris rendez-vous avec la régie pour le visiter pour la semaine suivante. Elle avait toutefois indiqué qu'elle était inquiète d'accepter un appartement au 1, ch. B_____, plutôt qu'au 3 ou 3a de ce même chemin, en raison des nuisances sonores. Il avait été finalement convenu que son nom serait plutôt placé sur une liste d'attente pour obtenir un appartement au 3 ou 3a,

ch. B_____. Elle n'avait cependant jamais obtenu un tel logement. Durant l'année 2015, elle avait postulé pour plusieurs appartements mais aucun ne lui avait été attribué. En décembre 2015, elle avait rencontré le propriétaire du logement en cause qui avait accepté de le lui louer. L'appartement n'était pas parfait et était onéreux, mais elle n'avait eu d'autre choix que de l'accepter. Elle ne pouvait en effet vivre une vie normale sans disposer de son propre appartement et n'avait plus l'âge pour trouver une colocation.

E. 6

Le 29 février 2016, l'OCLPF a rejeté la réclamation et maintenu les termes de sa décision du 1^{er} février 2016. Il appliquait au cas d'espèce les statistiques 2015 (9^{ème} décile), des logements genevois retenus à titre de comparaison qui révélaiient que 90 % des logements de deux pièces, construits entre 1961 et 1970, avaient un loyer annuel inférieur à CHF 6'540.- par pièce. En fonction de cette nouvelle référence, le logement loué restait non homologable eu égard au loyer de CHF 1'500.- la pièce/l'an. Dans ces circonstances, il n'y avait même pas lieu d'examiner les conditions générales d'octroi d'une allocation au logement et l'argumentation de la recourante y relative.

E. 7

Le 18 mars 2016, Mme A_____ a déposé un recours contre la décision sur réclamation précitée au greffe de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), reprenant les arguments exposés dans sa réclamation. L'appartement en question comportait deux pièces pour une surface de 54 m² et sa grandeur équivalait celle de certains appartements de trois pièces. C'était donc la surface de l'appartement qui devait être pris en considération et non le nombre de pièces. Au regard de cela, un loyer de CHF 1'750.- sans les charges était standard au marché. Elle en voulait pour preuve les extraits de journaux qu'elle produisait qui comportaient des annonces de location de studios ou d'appartements de deux pièces pour des loyers compris entre CHF 1'700.- et CHF 1'970.-.

E. 8

Par courrier déposé au guichet le 19 avril 2016, Mme A_____ a apporté quelques précisions supplémentaires sur les conditions de location des bâtiments de type HM situés au chemin B_____ à Cologny.

E. 9

Le 21 avril 2016, l'OCLPF a persisté dans l'argumentation de sa décision sur réclamation du 29 février 2016 et a conclu au rejet du recours. Le logement de Mme A_____ ne pouvait pas être homologué dans la mesure où son loyer par pièce/l'an s'élevait à CHF 10'500.- pour un appartement de deux pièces dans un immeuble construit entre 1961 et 1970, faits non contestés par la recourante. La décision querellée était donc parfaitement conforme à la loi et à la jurisprudence.

E. 10

Le 28 avril 2016, le juge délégué a informé les parties que l'instruction de la cause était terminée. Il leur a imparti un délai au 10 mai 2016, pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger en l'état du dossier.

E. 11

Les parties n'ayant formulé aucune requête ou observation complémentaire, la cause a été gardée à juger le 19 mai 2016. **EN DROIT** 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 34 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 - RGL - I 4 05.01). 2. Le litige porte sur le refus de l'autorité intimée d'accorder à la recourante une allocation de logement. La recourante considère d'une part que le loyer de son appartement n'est pas excessif eu égard au marché et d'autre part que c'est la surface et non le nombre de pièces qui devrait être pris en considération dans le calcul du droit à l'allocation de logement. 3. a. Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue 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 (art. 39A al. 1 de loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05). L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut 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. Le loyer et les caractéristiques du logement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39B al. 3 LGL). b. À teneur de l'art. 21B al. 2 RGL, 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. c. Le but de ces dispositions est d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la location de logements luxueux (ATA/589/2014 du 29 juillet 2014 consid. 3d et la jurisprudence citée). d. À teneur de la statistique des loyers à Genève de mai 2015 réalisée par l'office cantonal de la statistique (ci-après: OCSTAT), le loyer annuel moyen par pièce pour 90 % des logements de deux pièces construits entre 1961 et 1970 s'élève à CHF 6'540.-. 4. a. Le nombre de pièces d'un appartement à utiliser dans le calcul du droit à l'allocation de logement est déterminé en fonction des critères de la LGL même s'il diverge de celui figurant sur le bail (ATA/760/2002 du 3 décembre 2002). b. L'art. 1 al. 5 RGL définit la méthode permettant de calculer ce nombre, qui tient effectivement compte de la surface desdites pièces, selon un dispositif réglementaire qu'il n'est pas nécessaire de détailler. 5. En effet, il ressort du contrat de bail du 14 décembre 2015 que la recourante occupe un logement de deux pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 14, ch. C_____ à Chêne-Bougeries. Celle-ci allègue que son appartement de deux pièces mesure 54 m² mais n'en apporte pas la preuve. Le contrat de bail précité n'apporte aucune information relative à la surface du logement et la surface de 54 m² alléguée ressort d'une pièce produite mais qui concerne l'appartement du 1, chemin B_____. Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir que l'appartement pour lequel la recourante requiert une allocation de logement est un appartement de deux pièces. Il ressort des informations disponibles sur le site du système d'information du territoire à Genève (ci-après: SITG) que l'immeuble en question a été construit entre 1961 et 1970. Cet élément n'est d'ailleurs pas contesté par les parties. Le prix annuel à la pièce du logement en cause, soit CHF 10'500.- par an (CHF 21'000.- : 2 pièces) dépasse ainsi le loyer annuel moyen par pièce pour 90 % des logements de deux pièces construits entre 1961 et 1970 (9^{ème} décile)

qui s'élève à CHF 6'540.- à teneur des statistiques 2015 de l'OCSTAT. Partant, le logement de la recourante ne peut pas être homologué et aucune allocation de logement ne peut être octroyée, étant précisé que la législation pertinente en la matière ne laisse pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation. Même si l'on retenait que l'appartement concerné était un appartement de trois pièces, le loyer par pièce/l'an de celui-ci resterait dépasser le loyer maximum admissible pour une homologation puisque qu'il serait de CHF 7'000.- la pièce/l'an. Pour ce seul motif déjà, l'OCLPF était fondé à refuser l'allocation de logement en faveur de la recourante. Il n'est dès lors effectivement pas nécessaire de déterminer si la recourante a respecté ses obligations découlant de l'art. 39A al. 1 LGL. 6. Il s'ensuit que le recours sera rejeté.

7. La procédure en matière d'allocation au logement n'étant 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), un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge de la recourante. En outre, 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.