

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/920/2014-LOGMT

ATA/589/2014

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 29 juillet 2014

1^{ère} section

dans la cause

Madame A_____

contre

**OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION
FONCIÈRE**

EN FAIT

- 1) Madame A_____, née en 1967, est divorcée et a un fils né en 2007. Depuis le 1^{er} juillet 2013, elle occupe avec lui un appartement situé au rue _____ à Genève, dans un immeuble non subventionné. Le bâtiment a été construit en 1978.

Conformément au contrat de bail à loyer du 27 juin 2013, le loyer, sans les charges, s'élève à CHF 22'800.- par an. Il s'agit d'un appartement de quatre pièces situé au 6^{ème} étage. Ledit contrat est de durée déterminée et non renouvelable. Il se termine le 30 juin 2014. Une éventuelle prolongation ne pourra intervenir que moyennant la conclusion d'un avenant en la forme écrite.

- 2) Madame A_____ a déposé une demande d'allocation de logement, reçue le 29 octobre 2013 par l'office du logement, devenu depuis lors l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF). Elle exerçait une activité indépendante à 100 % et ne percevait aucun type d'aide de l'État ou de tiers.

- 3) Le 29 janvier 2014, l'OCLPF a refusé l'allocation de logement.

Le prix à la pièce du logement en cause, soit CHF 6'514.- par an (CHF 22'800.- : 3,5 pièces), était supérieur au loyer agréé pour les immeubles construits après 1976, qui était fixé au maximum à CHF 5'300.- la pièce l'an.

- 4) Le 19 février 2014, Mme A_____ a élevé réclamation contre la décision précitée, concluant à la « reconsidération » du refus.

Son dossier auprès de l'OCLPF était déposé depuis longtemps. Néanmoins, aucune proposition ne lui avait été faite, aucun appartement adapté à ses besoins n'étant disponible. Après avoir trouvé un logement par elle-même, elle avait constitué un dossier pour la demande d'allocation de logement selon les conseils reçus de l'OCLPF. Elle précisait que «l'assurance [lui] a[vait] été donnée que [sa] situation de maman seule avec un enfant satisfaisait aux conditions requises».

- 5) Le 27 février 2014, l'OCLPF a rejeté la réclamation, pour les mêmes motifs que ceux exposés dans sa décision du 29 janvier 2014.

Le loyer maximum admis pour l'homologation des logements dans les immeubles construits après 1976 avait été fixé à CHF 5'300.- par pièce l'an. Le prix annuel par pièce du logement de Mme A_____, soit CHF 6'514.-, n'était pas assimilable au loyer des logements neufs subventionnés. Même si l'OCLPF avait considéré l'appartement comme un quatre pièces, il ne pourrait toujours pas être

homologué. Le loyer s'élèverait à CHF 5'700.- par pièce, soit un montant excédant le loyer maximum annuel considéré. Le logement ne pouvait pas être homologué.

- 6) Par acte du 27 mars 2014, Mme A_____ a interjeté recours contre la décision sur réclamation précitée auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative), reprenant les arguments avancés dans sa réclamation. Le refus de l'OCLPF était injuste et son recours devait être admis.

L'appartement loué précédemment était trop petit, régulièrement inondé et devenait insalubre sans que la régie n'intervienne. La surface du logement, son loyer, et l'âge de l'immeuble n'avaient jamais été évoqués comme problèmes lors du dépôt de sa demande. Sa situation et celle de son fils de six ans risquaient de devenir précaires sans l'allocation de logement.

- 7) Le 1^{er} mai 2014, l'OCLPF s'est déterminé. Il a persisté dans l'argumentation de sa décision sur réclamation du 27 février 2014 et a conclu au rejet du recours.
- 8) Le 6 mai 2014, le juge délégué a informé les parties que l'instruction de la cause était terminée. Il leur a imparti un délai au 10 juin 2014, pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger en l'état du dossier.
- 9) Les parties n'ayant pas donné suite, la cause a été gardée à juger.

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).
- 2) Il convient de déterminer si la loi a été correctement appliquée par l'autorité intimée et si sa décision de refus d'allocation de logement est justifiée.
- 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. A teneur de l'art. 21B al. 3 du règlement d'exécution de la LGL, du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit après 1976 est agréé lorsque le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer fixé chaque année par le service compétent sur la base du loyer maximum admis pour les logements subventionnés neufs.

c. L'OCPLF a prononcé, le 30 juillet 2013, une décision générale arrêtant que, pour les logements à loyer libre dans les immeubles construits après 1976, le loyer maximum admis en application de l'art. 21B al. 3 RGL est fixé à CHF 5'300.- la pièce par année.

d. 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/664/2006 du 12 décembre 2006 ; ATA/411/1999 du 6 juillet 1999 et la jurisprudence citée).

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 :

- toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce ;
- les studios sont assimilés aux appartements de deux pièces si leur surface est d'au moins 25 m² ;
- l'espace communautaire compte pour deux pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à 25 m² pour un logement de deux pièces et demie ou trois pièces, à 27 m² pour un logement de trois pièces et demie ou quatre pièces, à 28 m² pour un logement de quatre pièces et demie ou cinq pièces, et à 29 m² pour un logement de cinq pièces et demie ou six pièces ; il compte pour une pièce et demie lorsque sa surface est inférieure ;
- les surfaces annexes telles que jardins, balcons, loggias, terrasses, galeries ou mezzanines ne sont pas assimilées à des pièces.

Le nombre de pièces d'un logement est calculé en tenant compte de la surface nette, soit en déduisant les gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de deux pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il

est déduit la surface de passage théorique d'un mètre de large (art. 1 al. 5 et 4 al. 1 RGL).

L'alinéa 6 de la même disposition précise qu'un appartement de deux pièces et demie ou trois pièces doit disposer d'une surface nette minimum de 37 m², composée de 12 m² d'espaces individuels (chambres) et de 25 m² d'espaces communautaires. Un logement de trois pièces et demie ou quatre pièces doit avoir une surface nette minimum de 48 m², dont 21 m² d'espaces individuels et 27 m² d'espaces communautaires.

- 5) En l'espèce, au vue de ses caractéristiques communiquées par l'autorité intimée et non contestées par la recourante, soit des espaces communautaires de 32,82 m² (séjour de 23,64 m² et cuisine de 9,18 m²) et deux chambres de 11,40 m² et de 8,55 m², l'appartement en question est un appartement de trois pièces et demie au sens de la LGL, même si sur le bail il est décrit comme un appartement de quatre pièces.

Le montant du loyer annuel par pièce s'élève à CHF 6'514.- (22'800.- : 3,5 pièces). Il est ainsi supérieur au loyer maximum de CHF 5'300.- admis par l'OCLPF pour 2013. Partant, le logement de la recourante ne peut pas être homologué. 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. La décision de l'autorité intimée étant conforme au droit, ce grief sera écarté.

- 6) En alléguant que la surface du logement, son loyer, et l'âge de l'immeuble n'avaient jamais été évoqués comme problèmes dans le cadre de ses contacts avec l'OCLPF et que l'assurance lui avait été donnée que sa situation satisfaisait les conditions requises, la recourante se prévaut du principe de la bonne foi.
- 7) Ce principe protège, à certaines conditions, les administrés contre les renseignements erronés de l'administration.

Déoulant directement de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, 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 (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 p. 193 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1 p. 637 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 1C_151/2012 du 5 juillet 2012 consid. 4.2.1 ; 2C_1023/2011 du 10 mai 2012 consid. 5).

Selon la jurisprudence, les assurances ou les renseignements erronés donnés par les autorités confèrent des droits aux justiciables lorsque les cinq conditions cumulatives suivantes sont remplies. Tout d'abord, on doit être en présence d'une promesse concrète effectuée à l'égard d'une personne déterminée. Il faut également que l'autorité ait agi dans le cadre et dans les limites de sa compétence, que la personne concernée n'ait pas été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni, qu'elle se soit fondée sur ce renseignement pour prendre des dispositions qu'elle ne peut ensuite modifier sans subir de préjudice et, enfin, que la loi n'ait pas subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite (ATA/811/2012 du 27 novembre 2012 consid. 2a ; ATA/398/2012 du 26 juin 2012 consid. 8 ; Pierre MOOR/Alexandre FLÜCKIGER/Vincent MARTENET, Droit administratif, Vol. 1, 3^{ème} éd., 2012, p. 922 ss n. 6.4.1.2 et 6.4.2.1 ; Thierry TANQUEREL, Manuel de droit administratif 2011, p. 196 s n. 578 s ; Ulrich HÄFELIN/Georg MÜLLER/Félix UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6^{ème} éd., 2010, p. 140 ss et p. 157 n. 696 ; Andreas AUER/Giorgio MALINVERNI/Michel HOTTELLIER, Droit constitutionnel suisse, Vol. 2, 3^{ème} éd., 2013, n. 1173 ss).

- 8) En l'espèce, la recourante se contente d'avancer le fait que «l'assurance lui avait été donnée», sans toutefois démontrer, qu'une promesse concrète a été effectuée à son égard. La première condition cumulative de l'application de la bonne foi n'étant pas remplie, il n'est pas nécessaire d'examiner la réalisation des autres conditions et ce grief sera écarté.
- 9) Mal fondé, le recours doit être rejeté.
- 10) 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. Au vu de l'issue du litige aucune indemnité de procédure ne lui sera allouée (art. 87 al 1 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 27 mars 2014 par Madame A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 27 février 2014 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de Madame A_____ un émolument de CHF 300.- ;

dit qu'aucune indemnité de procédure ne sera allouée à Madame A_____ ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Madame A_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Verniory et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :