

du 8 février 2000

dans la cause

Monsieur K

représenté par l'Asloca-Rive, mandataire

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Dès le 16 septembre 1998, Monsieur et Mme K_____ ont pris à bail un appartement situé _____ à Thônex, dans un immeuble non soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05). Le loyer mensuel s'élevait à CHF 1'330.-- sans les charges.
2. Cet appartement comprend :
 - une cuisine d'une surface de 9,76 m²;
 - un hall d'entrée dépourvu de fenêtres, de quelque 11 m²;
 - deux chambres de 9,88 m² pour l'une et de 11,26 m² pour l'autre;
 - une salle de séjour d'une surface de 16,83 m²;
 - une salle de bains et des wc.
3. Le 16 février 1999, M. et Mme K_____ ont déposé une demande d'allocation de logement auprès de l'office cantonal du logement (ci-après : OCL) pour l'appartement précité de 4,5 pièces comme indiqué sur leur bail.
4. Par décision du 9 mars 1999, l'OCL a rejeté cette demande, l'appartement n'étant pas homologuable. Le logement considéré comportait 3,5 pièces et non 4,5 comme indiqué sur le bail par référence à l'article 1 alinéa 5 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01), car la dimension de l'espace communautaire (séjour, cuisine et coin à manger) était de 26,59 m². Cette surface étant inférieure aux 27 m² prévus par le règlement, l'espace communautaire devait être comptabilisé comme une pièce et demie.

Les deux chambres de l'appartement comptaient chacune comme une pièce.

Le hall ne pouvait être considéré comme une pièce malgré sa surface.

L'immeuble avait été conçu dans les années 1960.

Selon les statistiques des logements construits à cette même époque, les appartements avaient un loyer à la pièce inférieur à CHF 4'092,-- en lieu et place de CHF 4'560,-- pour l'appartement considéré. En conséquence, l'allocation de logement ne pouvait être octroyée.

5. En temps utile, M. et Mme K_____ ont élevé réclamation à l'encontre de cette décision.
6. Le 19 mai 1999, l'OCL a rejeté la réclamation en reprenant son argumentation.
7. Par acte posté le 21 juin 1999, M. K_____ a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à sa mise à néant. L'appartement devait être considéré comme un 4 pièces ou un 4,5 pièces. Si tel était le cas, le loyer entré dans la fourchette prise en considération par l'OCL, le logement était homologuable et l'allocation devait être octroyée. L'article 1 alinéa 5 RLGL auquel se référait l'OCL avait été introduit en 1998 et s'appliquait aux nouveaux immeubles subventionnés. Il ne pouvait s'agir d'une norme valable pour le calcul des pièces des logements construits avant cette date. Enfin, les statistiques de l'OCSTAT auxquelles se référait l'intimé ne tenaient aucun compte de la notion d'espace communautaire. L'appartement des recourants en comparaison statistique était un logement de 4 pièces de sorte que les prix à la pièce considérés par l'OCL n'étaient pas applicables à la présente espèce. Enfin, la surface de 27 m² énoncée par la disposition réglementaire n'était pas une norme absolue et devait permettre une dérogation.
8. L'OCL a conclu au rejet du recours. L'espace communautaire était d'une pièce et demie et chacune des deux chambres comptait pour une pièce. Le hall dépourvu de fenêtres ne pouvait être considéré comme telle selon la jurisprudence du Tribunal administratif. Le nombre de pièces mentionné sur le bail n'était pas pertinent. Le RLGL était la seule référence permettant de déterminer le nombre de pièces de manière uniforme pour tous les appartements soumis à la LGL ou pouvant être assimilés à des logements subventionnés. Il n'y avait donc pas lieu de considérer que l'appartement du recourant devait être comparé avec les appartements de 4 pièces, voire de 4,5 pièces construits à la même époque.
9. Entendues en audience de comparution personnelle,

le 2 septembre 1999, les parties ont campé sur leurs positions.

a. M. K_____ a exposé que le hall étant spacieux, il l'utilisait comme salle à manger; il a contesté les chiffres pris en considération par l'OCL, ceux articulés dans la réponse ne figurant pas dans les statistiques de l'OCSTAT. De plus, l'OCSTAT se fondait sur des loyers transmis par des régies gérant essentiellement des immeubles privés.

b. La représentante de l'OCL a indiqué que dans la majorité des cas, le nombre de pièces indiqué sur le bail et celui pris en considération par lui concordait. Elle a admis de même que l'article 1 alinéa 6 RLGL ne prévoyant pas la surface des espaces communautaires pour les appartements de 3,5 pièces, c'était la surface valable pour les 4 pièces, soit 27 m², qui avait été prise en considération.

10. M. K_____ a encore exposé qu'il habitait précédemment aux Eaux-Vives dans un appartement de 2 pièces. Il n'avait pas trouvé d'appartement de 4 pièces meilleur marché que celui-ci, quand bien même il s'était inscrit dans diverses régies et à l'office cantonal du logement. Seul l'Hospice général lui avait proposé un logement de 4 pièces à la Jonction, lequel comportait un séjour ainsi que deux chambres et une cuisine, pratiquement au même prix que l'appartement de Thônex, alors que dans ce dernier appartement, il bénéficiait d'un séjour en plus. Avant qu'il n'emménage dans ce logement en 1998, l'intérieur de l'immeuble avait été rénové avant cette date et son appartement avait été refait au moment où il l'avait pris à bail.

11. La représentante de l'OCL a déposé un croquis du logement des recourants qui a été complété lors de l'audience par le juge délégué sur les indications de M. K_____. Il apparaît que toutes les pièces sont pourvues d'une fenêtre à l'exception du hall d'entrée.

12. Par courrier du 25 octobre 1999, l'OCL a répondu au courrier de l'Asloca du 18 octobre 1999 en précisant que le loyer de CHF 4'092.- la pièce par an qu'il avait retenu pour les appartements de 3,5 pièces construits en 1960 s'expliquait par le fait qu'il s'agissait "d'une moyenne entre le montant de CHF 4'284.- relatif au 9ème décile des appartements de 3 pièces construits entre 1956 et 1960 et CHF 3'900.-, relatif au 9ème décile des

appartements de 4 pièces construits entre 1956 et 1960.

Des statistiques concernant des logements de 3,5 pièces n'étant pas publiées pour l'année concernée, seule une moyenne entre les appartements de 3 pièces et ceux de 4 pièces permettent d'obtenir un chiffre de comparaison adéquat".

13. Le 2 novembre 1999, l'Asloca a constaté que l'OCL n'indiquait pas ses sources concernant les statistiques retenues. Les dernières statistiques publiées concernant le niveau des loyers à Genève étaient celles des statistiques des loyers en mai 1997 publiées en mai 1998. Elle comprenaient des chiffres pour les appartements de trois pièces et demie construits en dehors de la Ville de Genève entre 1956 et 1960. Toutefois, l'Asloca maintenait que c'était les statistiques pour les appartements de quatre pièces et demie qui devaient être prises en considération puisque tel était le nombre de pièces figurant sur le contrat de bail et non les statistiques relatives aux appartements de trois pièces et demie.
14. Le juge délégué s'est enquis auprès du directeur de l'Office cantonal des statistiques de savoir sur la base de quelles données les statistiques des loyers étaient établies. De même a-t-il demandé s'il existait une statistique des appartements vacants avec l'indication des loyers.
15. Le 25 novembre 1999, il a été répondu que le nombre de pièces pris en considération dans la statistique des loyers correspondait en principe à celui figurant effectivement dans les baux. Les données reçues de l'Office dépendaient des informations fournies par les régies et par conséquent d'une part d'interprétation dans certains cas particuliers. Ainsi un grand hall carré pouvait éventuellement constituer ou non une demi-pièce supplémentaire. De même, un salon avec une alcôve pouvait être compté comme une pièce ou une pièce et demie. Ce type de problème devrait être résolu lorsque l'Office serait à même de collecter la surface de chaque appartement. Enfin, l'OCSTAT réalisait chaque année au 1er juin une enquête sur les logements vacants à vendre ou à louer. Dans ces cas, le loyer indiqué était celui proposé par le bailleur de sorte qu'il s'agissait là d'un indicateur très général de l'évolution du marché. En outre, le nombre d'objets observés, soit 3'000 en 1998, maximum jamais atteint depuis de très longues années, ne permettait pas d'obtenir des résultats solides pour

chaque catégorie.

16. Dans un courrier du 30 novembre 1999, l'OCL a explicité le montant de CHF 4'092.- auquel il était parvenu dans le cas d'espèce. A la lecture de la page 9 des statistiques, le 9ème décile des logements construits entre 1956 et 1960 s'élevait à CHF 1'249.-, soit CHF 4'282.- la pièce par an. Si le tribunal devait retenir ce montant en lieu et place du chiffre de CHF 4'092 fixé par l'OCL, la décision prise ne pourrait être que confirmée, le loyer du recourant s'élevant à CHF 4'560.- la pièce par an. En conclusion, le recours devait être rejeté.
17. Après avoir pris connaissance des derniers courriers de l'OCSTAT, l'OCL a persisté dans sa décision.

EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56 A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 décembre 1941 - LOJ E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
 - 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 si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39 A LGL).
 - b) Selon la procédure prévue par le RLGL, la période d'application s'étend du 1er avril au 31 mars de l'année suivante; l'allocation prend effet le premier jour du mois suivant la décision et le locataire doit présenter une nouvelle demande au service compétent lors de chaque nouvelle période (art. 28 al. 1 à 3 RLGL).
2. Depuis le 1er avril 1998, le règlement a été modifié. Il est immédiatement applicable (ATA M. du 22 septembre 1998). Il prévoit à l'article 1 alinéa 5 lettres a) à c) que :

"pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette telle que définie à l'article 4 du présent règlement".

a) toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce;

b) ...

c) l'espace communautaire compte pour deux pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à celle visée à l'alinéa 6; il compte pour 1,5 pièce lorsque sa surface est inférieure;

Selon l'article 1 alinéa 6 RLGL, les surfaces nettes des logements ne devraient pas être inférieures à celles figurant sur le tableau ci-dessous :

Surface nette minimale des logements :

nombre de pièces avec cuisine	2	3	4	5	6
espace individuel (chambre m ²)	12	21	30	39	
espace communautaire, coin à manger, cuisine m ²	25	27	28	29	
surface nette totale minimum m ²	25	37	48	58	68

3. En l'espèce, cette disposition est inapplicable car elle ne permet pas de déterminer le nombre de pièces du logement considéré : en effet, selon les calculs de l'intimé, l'espace communautaire mesure 26,59 m², soit une surface inférieure à celle de 27 m² prévue pour les appartements de 4 pièces. Cet espace est donc considéré comme 1,5 pièce. Ajouté aux deux chambres, il conduit à admettre que l'appartement est un 3,5 pièces.

Le règlement ne prévoyant rien pour les appartements comportant des demi-pièces, l'OCL n'établit pas une moyenne entre les surfaces prévues pour les 3 pièces et celles pour les 4 pièces.

Avec un espace communautaire de plus de 25 m², celui-ci devrait être comptabilisé comme deux pièces si l'appartement était un trois pièces. Le trois pièces et demie devrait être considéré comme un quatre pièces.

Pour l'appartement du recourant, il faut donc dans tous les cas ajouter les deux chambres à l'espace communautaire, de sorte que ce logement est un 4 pièces, le hall ne pouvant pas être compté comme une pièce. Il

est en effet dépourvu de fenêtre (ATA R. du 15 juin 1999 qui se rapporte à une chambrette) et c'est la conception architecturale de l'appartement - mais non l'utilisation que fait le locataire des diverses pièces - qui est déterminante (ATA C. du 10 novembre 1998).

4. Au vu du croquis de l'appartement du recourant et malgré le bail établi, le Tribunal administratif constate qu'il s'agit bien d'un 4 pièces, comportant la cuisine de plus de 9 m², deux chambres et un séjour.
5. Partant, le loyer de l'appartement du recourant n'est pas de CHF 4'560.-- la pièce par an, mais de CHF 3'990.--. Il est ainsi légèrement supérieur au prix de CHF 3'900.-- concernant les appartements de 4 pièces construits à la même époque et ledit appartement ne peut être homologué, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la question de savoir si la moyenne des loyers entre les appartements de 3 pièces et ceux de 4 pièces faite par l'OCL est statistiquement juste ou non.
6. Le recours sera ainsi rejeté par substitution de motifs.
7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge du recourant (art. 87 LPA et 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5 10.03).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 21 juin 1999 par Monsieur K_____ contre la décision de l'office cantonal du logement du 19 mai 1999;

au fond :

le rejette;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 300.-;

communiqua le présent arrêt à l'Asloca-Rive, mandataire du recourant, ainsi qu'à

l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Schucani, président, M. Thélin, Mmes Bovy et Bonnefemme-Hurni, M. Paychère, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

le secrétaire-juriste : le vice-président :

O. Bindschedler

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci