

du 3 décembre 2002

dans la cause

Monsieur J. B.

_____ contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur J. B. est domicilié à Onex. Il est titulaire d'un bail à loyer portant sur un appartement sis au 8ème étage de l'immeuble.

Il ressort d'une correspondance échangée entre M. B. et la société X S.A., agence immobilière, que ledit logement est considéré par le bailleur comme un 6 pièces, celle servant de séjour ayant été divisée en deux par le locataire à l'entrée de celui-ci dans les lieux en 1979. Les recherches effectuées par le bailleur n'avaient pas permis de retrouver une trace écrite de l'autorisation qui avait peut-être été donnée oralement par le précédent propriétaire de l'immeuble.

2. Le 16 octobre 2001, l'office cantonal du logement (ci-après : l'OCL) a reçu une demande d'allocation déposée par M. B. et son épouse, S. B..

3. Le 10 janvier 2002, l'OCL a rejeté la demande des époux B. au motif que l'appartement en question devait être considéré comme un 5 pièces, au prix annuel de CHF 5'013.-- par pièce, soit un montant plus élevé que celui du 90 % des logements construits soit entre 1971 à 1975, soit entre 1976 et 1980.

Il ressort du dossier constitué par l'OCL, qu'une fiche de renseignements concernant l'appartement a été établie au mois d'octobre ou de novembre 2001. Basée sur les plans de l'appartement, elle permet notamment d'établir que la pièce de séjour a été divisée - par le locataire lui-même - en deux espaces, l'un mesurant 4,33 m x 8,41 m, soit 36,42 m² et l'autre 3,99 m x 3,11 m, soit 12,41 m². Les trois chambres à coucher ont des surfaces allant de 14,07 m² à 16,45 m² et la cuisine mesure 10,25 m², soit une dimension totale des espaces communautaires et des espaces individuels de 103,73 m².

4. Le 15 janvier 2002, M. B. a réclamé contre la décision de refus. L'immeuble avait été construit sous le régime "HCM" et désigné comme un logement de 6 pièces. Les augmentations avaient été approuvées par arrêté du Conseil d'État sur cette base et la Caisse de prévoyance du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration du canton de Genève (ci-après : la CIA) ne louerait pas "un 6 pièces qui ne

serait pas aux normes".

5. Le 20 février 2002, l'OCL a adressé une décision sur réclamation aux époux B.. Le logement avait effectivement été considéré comme un 6 pièces "dès sa création" en raison d'une pratique administrative valable à cette époque : les pièces de séjour, traversantes et mesurant plus de 30 m², étaient comptées pour deux pièces si elles possédaient des jours aux deux extrémités.

Il appartenait au locataire de faire parvenir à l'OCL un exemplaire de l'autorisation de construire pour que le mur séparant le séjour en deux pièces soit pris en compte.

6. Le 31 mai 2002, M. B. a recouru contre la décision précitée. Comme beaucoup d'autres locataires du même immeuble, il avait reçu une autorisation orale de l'ancien régisseur pour édifier un mur. Il avait bénéficié d'une allocation de logement sur la base du nombre de pièces alors déclaré et ni le nouveau régisseur, ni le nouveau propriétaire n'avaient modifié le nombre de pièces dans des avenants aux baux plus récents.

M. B. conclut à ce que son appartement soit considéré comme un 6 pièces, ce qui lui "donnerait droit à une allocation de logement bienvenue".

Le 11 juillet 2002, l'OCL a répondu au recours. Le nombre de pièces était déterminé par l'article premier 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). L'espace communautaire avait une surface de 59,08 m² et comptait pour 2 pièces. Le mur de séparation construit par le locataire ne pouvait être pris en considération, car il avait été construit sans autorisation. S'agissant enfin du prix du loyer, pour un immeuble construit en 1975, il était de CHF 5'013.-- par pièce et par an, alors que 90 % des appartements de 5 pièces construits dans des immeubles du même âge avaient un loyer par pièce inférieur à CHF 4'140.--.

7. Le 7 août 2002, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 [LGL - I 4 05] ATA K. du 27 mars 2001 et C. du 9 août 2000).

b. Depuis le 1er avril 1998, le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01) a été modifié. Il est immédiatement applicable (ATA M. du 22 septembre 1998). Il prévoit à l'article 1 alinéa 5 lettres a) et 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;

...

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, 25 27 28 29
coin à manger, cuisine m2

surface nette totale minimum m2 25 37 48 58 68

Selon la jurisprudence du Tribunal administratif (ATA K. du 8 février 2000 et C. du 10 novembre 1998), c'est la conception architecturale d'un appartement qui permet de déterminer le nombre de pièces, non l'usage qu'en fait le locataire. Il est également de jurisprudence que le nombre de pièces déterminant est celui calculé sur la base de la LGL, et non celui indiqué par le propriétaire ou son mandataire dans le contrat de bail (ATA B. du 4 février 1997).

En l'espèce, il faut considérer que la pièce supplémentaire, créée par division de la pièce de séjour du fait de l'occupant, ne correspond pas à la conception architecturale de l'appartement et ne saurait être opposée à l'autorité administrative pour qu'elle considère que le logement en question compte une pièce de plus.

L'appartement du recourant comptant ainsi 5 pièces, il reste à déterminer si l'OCL a considéré que son prix était trop élevé pour qu'il puisse être agréé.

2. Pour que le locataire d'un appartement se trouvant dans un immeuble du secteur non subventionné puisse bénéficier d'une allocation de logement, le loyer et les caractéristiques de cet appartement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39 A al. 2 et 39 B al. 3 LGL). 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 l'allocation de logements luxueux (ATA R. du 15 juin 1999 et les références citées). Quant à la comparaison des loyers, la jurisprudence a retenu qu'un logement ne pouvait être agréé lorsque le loyer par pièce dépassait le loyer moyen par pièce pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA C. et R. précités et les références).

Selon la dernière publication pertinente de l'office cantonal de la statistique (Données statistiques, le niveau des loyers à Genève, juin 2002, tableau 1.0.1, p. 29), le niveau moyen des loyers du mois

de mai 2002 dans un immeuble construit entre 1971 et 1975 par pièce et par mois était de CHF 343.-- s'agissant d'un appartement situé hors de ville et de CHF 350.-- s'agissant de la moyenne pour l'ensemble du canton quant au neuvième décile, soit un prix annuel oscillant entre CHF 4'116.-- et CHF 4'200.-- la pièce/an.

En l'espèce, le loyer mensuel étant de CHF 2'089.--, le prix de location annuel d'une pièce est de CHF 5'013,60, soit supérieur aux chiffres précités. En d'autres termes, si l'on considère un appartement de 5 pièces, le loyer mensuel maximum admissible selon les statistiques précitées est de CHF 1'750.-- par mois alors que le coût effectif pour le recourant est de CHF 2'089.--.

3. Entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté.

Vu l'article 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (E 5 10.03), la procédure n'est pas gratuite (ATA C. précité). Un émolument de CHF 250.- sera donc mis à la charge du recourant.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 27 mai 2002 par Monsieur J. B. contre la décision de l'office cantonal du logement du 20 février 2002;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 250.--;

communique le présent arrêt à Monsieur J. B. ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

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

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste adj. : le vice-président :

M. Tonossi

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci