

## **VD\_OMNI FI.1992.0105 vom 21. Juni 1994**

VD Tribunal cantonal, 1994-06-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.1992.0105](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.1992.0105)

FR: VD\_OMNI FI.1992.0105 du 21 juin 1994

IT: VD\_OMNI FI.1992.0105 del 21 giugno 1994

### **Regeste**

c/ ACI | L'exonération au sens de la loi vaudoise sur le logement suppose que les conditions fixées par les règls d'application soient réunies, notamment sur ce qui concerne le revenu et la fortune du bénéficiaire d'habitation.

### **Erwägungen**

#### **E. 17**

décembre 1986 concernant le coût de construction des nouveaux logements). c) Sur le plan social, les logements doivent permettre aux catégories de locataires les plus touchés par la pénurie (en priorité les jeunes ménages et les familles, derniers arrivés sur le marché, qui doivent se contenter des logements les plus récents, donc les plus chers) de trouver des appartements à loyer abordable en relation avec leurs possibilités financières. L'équipement des logements doit également répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des invalides. 3.3 S'agissant de la possibilité de lui imposer toutes les exigences qui précèdent, la recourante invoque le principe de la légalité de l'impôt (réplique du 16 décembre 1992 p. 7) qui interdirait selon elle que soit délégué à l'exécutif le soin de définir le cercle des personnes pouvant jouir d'une exonération. Elle fait valoir en outre le principe de non rétroactivité qui interdirait d'appliquer un règlement adopté en 1991 à des opérations antérieures. La question de savoir si et dans quelle mesure un législateur cantonal peut déléguer sa compétence législative à un autre organe doit être résolue au regard des dispositions du droit constitutionnel cantonal. Le droit fédéral, se borne à fixer qu'une telle délégation est admissible lorsqu'elle n'est pas expressément exclue par le droit cantonal, qu'elle est limitée à un domaine déterminé, et que la loi elle-même fixe les principes de la réglementation adoptée, pour autant que la position juridique de l'administré soit touchée de manière importante. En ce qui concerne la forme, la délégation doit résulter d'une norme de rang législatif, c'est-à-dire soumise au référendum (sur tous ces points, ATF 118 Ia 245, consid. 3b, et les références citées). La constitution vaudoise consacre expressément le principe de la séparation des pouvoirs (art. 30), le Conseil d'Etat étant chargé des fonctions exécutives et de l'administration du canton (art. 53), qui comporte notamment et d'une manière générale la compétence de prendre les arrêtés nécessaires à l'application des lois et décrets (art. 60). Le mot arrêté vise non seulement des décisions d'espèce mais aussi des actes réglementaires, sous réserve d'éventuelles ordonnances de nécessité fondées sur la clause générale de police. N'entrent toutefois en ligne de compte à cet égard que des règlements d'exécution, car eux seuls sont nécessaires à l'exécution des lois (voir ATF 98 Ia 281, plus spécialement 287 consid. 6 aa; ATF 90 I 324). En l'espèce, tant le règlement d'application de la loi sur le logement que celui régissant les conditions d'occupation des logements subventionnés, datés tous deux du 24 juillet 1991, sont fondés sur l'art. 22 la loi sur le logement, qui prévoit ce qui suit : Les dispositions d'application précisent les

catégories de logements pouvant bénéficier des mesures de la présente loi et fixent les autres conditions, notamment l'amortissement, les limites du coût de construction, le contrôle de la qualité des plans et de la construction, l'échelonnement éventuel des travaux, les locataires admissibles, le nombre de pièces et de personnes par logement, le montant du loyer, les limites de revenus, les conditions de domicile, les limitations à la sous-location, la restriction du droit d'aliéner, l'utilisation du droit de superficie, les conditions de transfert de propriété, le droit d'emption, le droit de préemption, les mentions au Registre foncier, la représentation de l'Etat et des communes dans les sociétés bénéficiaires, les mesures de contrôle fixées par le Conseil d'Etat, les limites de rendement et de rémunération des fonds propres. Les communes sont chargées de veiller à la stricte observation des conditions fixées en application du présent article. On est donc en présence d'une disposition figurant dans la loi elle-même et déléguant expressément au Conseil d'Etat la compétence de préciser les catégories de logements bénéficiaires et de fixer les conditions de l'aide de l'Etat. La norme énumère de manière détaillée tous les paramètres devant être pris en compte, notamment en ce qui concerne les locataires admissibles, le nombre de pièces et de personnes, le montant du loyer, les limites de revenus, les conditions de domicile etc. Il ne s'agit nullement d'un blanc-seing. D'un autre côté le Conseil d'Etat ne s'est pas écarté matériellement des principes fixés et s'en est tenu à une stricte réglementation d'exécution (ATF 109 V 247) de sorte qu'on doit admettre qu'il a tout à fait valablement fixé les conditions dont dépend l'application de la loi sur le logement dans les deux règlements précités (comme il l'avait fait antérieurement dans les textes abrogés par ces actes). Or la recourante n'applique pas ces règles, notamment en ce qui concerne les personnes susceptibles de se voir attribuer un appartement, leurs conditions de revenu ou de fortune, ou encore le degré d'occupation de l'appartement (art. 3, 5, 7, 9 du règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation). Elle n'a pas prévu que les pouvoirs publics soient représentés dans ses organes de direction (art. 24 du règlement d'application de la loi sur le logement). Elle ne remplit donc pas les conditions du droit vaudois en sens de l'art. 23 de la loi sur le logement, et ne peut donc revendiquer l'exonération du droit de mutation.

4. Le fait que les conditions de l'aide fédérale soient réalisées, notamment en ce qui concerne le montant des loyers perçus (mémoire de réplique du 16 décembre 1992 p. 4) est sans pertinence, s'agissant de l'exonération d'un impôt cantonal dont les conditions sont fixées par le canton. La recourante a tort lorsqu'elle invoque le principe de l'égalité de traitement (mémoire de recours du 30 avril 1992, p. 8). Le législateur dispose d'un pouvoir formateur étendu en ce qui concerne la façon d'aménager les impôts, parce qu'il s'agit d'un domaine qui dépend très largement de facteurs politiques (ATF III Ia 91 cons. 3a et les références citées). Dans ce cadre, la loi vaudoise peut fort bien limiter le cercle des bénéficiaires potentiels d'une exonération en excluant des contribuables auxquels le droit fédéral réserve un sort différent. 5.

Enfin, le grief fondé sur la non-rétroactivité des textes n'est pas fondé. La décision en cause dans la présente procédure est celle qui a été prise sur réclamation par l'ACI le 31 mars 1992. Elle s'est substituée au bordereau du 14 février 1991 et au refus d'exonération du 28 février 1991, conformément à la règle de l'art. 103 al. 1 in fine LI, applicable par renvoi de l'art. 50 al. 3 LMSD. A l'époque les règlements litigieux étaient en vigueur. Or, conformément à la jurisprudence, la légalité d'une décision administrative doit être examinée en fonction de l'état de droit au moment où elle est prise (ATF 112 Ib 39=JdT 1988 I 469, consid. 1c). 6.

Le recours doit dès lors être rejeté, un émoulement étant mis à la charge de la recourante déboutée, qui n'a pas droit à des dépens (art. 55 LJPA).

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