

VD_OMNI FO.2003.0014 vom 11. August 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-08-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2003.0014

FR: VD_OMNI FO.2003.0014 du 11 août 2004

IT: VD_OMNI FO.2003.0014 del 11 agosto 2004

Regeste

CICCONI Michel et Antonia c/Service cantonal du logement (SLOG) | En l'absence de toute disposition légale expresse, le TA ne s'autorise pas à réformer une décision dans un sens défavorable aux recourants. Confirmation de jurisprudence.

Erwägungen

E. 4

LDTR. Lorsqu'un logement, de par son loyer avant travaux, entre dans une catégorie touchée par la pénurie, seuls devraient en effet être autorisés les travaux qui apparaissent indispensables, au sens de l'art. 4 al. 1 LDTR. Or, on peut douter que les travaux réalisés sur la base de la méthode MERIP, qui ont été pris en considération par le SLOG pour fixer le loyer maximum après travaux, correspondent tous à cette définition. Certes, le tribunal de céans a déjà jugé que l'utilisation de la méthode MERIP pour fixer le coût maximum admissible des travaux de rénovation à prendre en considération était en principe conforme à la loi. Ce principe a notamment été rappelé dans le cadre de l'arrêt relatif à l'appartement du 3^{ème} étage. Cette jurisprudence doit toutefois être précisée en ce sens que l'utilisation de la méthode MERIP ne peut être admise que si le loyer fixé sur cette base permet à un logement correspondant, de par son prix, à un besoin de la population de demeurer dans cette catégorie après travaux. Si tel n'est pas le cas, le respect du but poursuivi par la LDTR impose de s'écarter de la méthode MERIP et de n'autoriser que les travaux strictement indispensables, afin que le loyer appliqué après travaux corresponde toujours aux besoins de la population au sens de l'art 4 RDTR. Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de s'exprimer dans ce sens dans l'arrêt AC 2000/0082 précité. Il a relevé que, si l'application de la méthode MERIP, dont l'objectif est d'assurer un entretien correct des bâtiments existants de manière à permettre une conservation durable du tissu bâti, paraît correspondre à un objectif d'intérêt public, à savoir celui de la conservation du parc de logements existants, elle néglige en revanche le but spécifique assigné à la LDTR, savoir soit celui d'éviter que des logements ne sortent de la catégorie où sévit la pénurie. Dans le cadre de cet arrêt, le tribunal a confirmé la jurisprudence selon laquelle l'art. 12 RDTR, qui prévoit que l'autorisation de transformer un bâtiment doit être accordée non seulement lorsque l'opération envisagée apparaît indispensable, mais également lorsqu'elle s'avère opportune sur le plan technique, n'est pas conforme à l'art. 4 LDTR. Le tribunal a ainsi confirmé que les travaux jugés opportuns sur le plan technique au regard de ces dispositions ne sauraient, sans un glissement de sens, être considérés de ce seul fait comme indispensables au sens de l'art. 4 LDTR (cf. arrêt AC 2000/0082 p. 15). Au vu de ce qui précède, le raisonnement des recourants devrait conduire le tribunal à annuler la décision entreprise et à renvoyer la cause au SLOG afin qu'il fixe le montant maximum du loyer admissible, en tenant compte exclusivement des travaux strictement indispensables au sens de l'art. 4 LDTR, de manière

à ce que le loyer corresponde toujours, de par son prix, aux besoins de la population. Ce nouveau calcul aboutirait très certainement à une diminution du montant du loyer autorisé lors de la première mise en location après travaux et, par conséquent, à réformer la décision dans un sens défavorable aux recourants, ce que, en l'absence de toute disposition légale et expresse, le Tribunal administratif ne s'autorise pas à faire (cf. arrêt TA BO 1998/0184 du 29 avril 1999). Par conséquent, le tribunal confirmera la décision attaquée. 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Vu le sort du recours, les frais de la présente procédure sont mis à la charge des époux Ciccone. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, l'art. 55 LJPA ne permet pas d'allouer des dépens à l'Etat, même s'il est représenté par un avocat (arrêt du TA du 10 janvier 2002, AC 2001/0189). La conclusion du SLOG tendant à l'allocation de dépens est ainsi mal fondée, ce d'autant qu'en l'occurrence, il n'était pas assisté.

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