

VD_OMNI FO.2014.0006 vom 3. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2014.0006

FR: VD_OMNI FO.2014.0006 du 3 septembre 2015

IT: VD_OMNI FO.2014.0006 del 3 settembre 2015

Regeste

X. _____ SA/Service des communes et du logement, Division logement | L'exigence que les logements soient maintenus en location pendant une durée de 5 ans avec une mesure de surveillance administrative des loyers pendant cette période, sans fixation d'un prix de vente maximal, n'est pas suffisante pour garantir le but poursuivi par la LAAL, soit la préservation du parc locatif soumis à pénurie (consid. 3). Il n'est pas possible de donner suite à la conclusion de la recourante tendant à ce qu'elle soit interpellée sur le maintien de ses recours déposés le 26 janvier 2012 dès lors qu'ils ont fait l'objet d'un jugement. Examen par surabondance de la question de savoir si on se trouvait véritablement en présence d'une reformation in pejus dès lors que, à l'époque, la recourante avait eu connaissance des conclusions des intimés au recours et avait pu se déterminer à leur propos (consid. 5). Recours au TF admis par arrêt du 3 septembre 2015 (1C_16/2015).

Erwägungen

E. 1

A la suite de l'arrêt FO.2012.0005, le Service des communes et du logement a repris ab initio l'examen des trois requêtes et a demandé à la requérante d'établir l'existence de circonstances économiques, financières ou autres "commandant" la délivrance des autorisations au sens de l'art. 4 al. 2 LAAL. La recourante conteste cette manière de procéder en faisant valoir que l'autorité intimée s'est écartée de ce qui lui était demandé dans l'arrêt en question. Avec la recourante, il faut relever que l'examen demandé à l'autorité intimée par l'arrêt FO.2012.0005 était clairement circonscrit à la question de savoir si le but poursuivi par la LAAL - à savoir la préservation du parc locatif soumis à pénurie, ce qui implique le maintien à long terme des loyers des logements considérés à des prix correspondant aux besoins prépondérants de la population lausannoise - était suffisamment garanti par la seule exigence que les logements soient maintenus en location pendant une durée de 5 ans avec une mesure de surveillance administrative des loyers pendant cette période. C'est par conséquent à tort que le Service des communes et du logement a repris ab initio l'examen des trois requêtes en demandant à la recourante d'établir l'existence de circonstances susceptibles de "commander" la délivrance d'une autorisation en application de l'art. 4 al. 2 LAAL. Il convient de relever que l'autorité intimée n'avait pas formulé de telles exigences dans le cadre de la procédure initiale. A l'époque, elle s'était en effet contentée de soumettre la délivrance des autorisations à certaines conditions (fixation d'un prix de vente maximal, maintien en location et contrôle du loyer pendant 5 ans). Elle avait ainsi apparemment considéré que ces conditions étaient suffisantes pour garantir l'objectif visé par la loi, ceci sans examiner s'il y avait des circonstances particulières chez la venderesse ou l'acheteur qui commandaient la délivrance des autorisations.

E. 2

Vu ce qui précède, on se limitera ci-après à l'examen de la question de savoir si le but poursuivi par la loi - à savoir la préservation du parc locatif soumis à pénurie - est suffisamment garanti par la seule exigence que les logements soient maintenus en location pendant une durée de 5 ans avec une mesure de surveillance administrative des loyers pendant cette période, ceci sans fixation d'un prix de vente maximal. La recourante soutient que tel est cas en faisant valoir que les mécanismes prévus par le droit du bail, soit essentiellement les art. 269 et 270 CO, sont suffisants. Elle se fonde plus particulièrement sur le fait que l'art. 269 CO prévoit qu'un loyer est considéré comme abusif lorsqu'il résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré. Elle cite des avis de doctrine dont il ressort que le législateur a précisément voulu, par cette disposition, éviter que le bailleur puisse transférer sur le locataire les conséquences financières d'une acquisition effectuée à un prix trop élevé, le prix d'achat manifestement excessif étant ramené dans cette hypothèse à la valeur de l'immeuble qui apparaît "normale". L'autorité intimée conteste cette appréciation. S'agissant de l'art. 269 CO, elle relève qu'il s'agit de vérifier si, en fonction d'un loyer fondé sur les coûts (en l'espèce le prix d'achat), le propriétaire tire un rendement suffisant de ses fonds propres. Selon l'autorité intimée, l'opération envisagée est manifestement spéculative et aura inévitablement pour conséquence, à terme, de soustraire les appartements en cause du marché locatif susceptible de répondre aux besoins prépondérants de la population. Elle souligne que la période de contrôle du loyer est très brève. Elle fait également valoir que les mécanismes des art. 269 ss CO ne s'appliquent pas d'office, mais uniquement sur requête, et qu'il y aurait très peu de contestations.

E. 3

a) Dans le contrat de bail, le montant du loyer peut être fixé selon deux méthodes dites "relative" ou "absolue". La méthode de calcul absolue permet d'établir de manière générale le loyer admissible d'un objet donné; la méthode relative, l'admissibilité d'une modification unilatérale du contrat de bail (ATF 120 II 302 consid. 6b). Un loyer fixé conventionnellement (soit notamment le loyer initial) est en principe contrôlé selon la méthode absolue (ATF 120 II 302 consid. 6b). Celle-ci sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur (ATF 123 III 171 consid. 6a). Dans cette méthode, c'est le loyer lui-même, sans égard aux stipulations contractuelles, ni à son évolution dans le temps, qui est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, alors que, dans la méthode relative, il s'agit d'examiner uniquement si une modification du loyer est compatible avec la volonté exprimée antérieurement par celui qui réclame (ATF 123 III 171 consid. 6a; arrêt TF 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid.2.4). La méthode relative, qui s'applique notamment en cas d'augmentation du loyer par le bailleur en cours de bail, protège la confiance que chacune des parties au contrat de bail peut déduire du comportement que son cocontractant a eu lors de ses actes juridiques antérieurs. Ainsi, notamment, le locataire peut partir du principe que le loyer convenu initialement ou adapté ultérieurement procure au bailleur un rendement suffisant, à moins que celui-ci n'ait émis de manière expresse une réserve adéquate quant à l'insuffisance du rendement (ATF 120 II 302 consid. 6b). Le rendement net d'un immeuble résulte du rapport existant entre les fonds propres investis par le propriétaire et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171). Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que son prix d'achat ne soit manifestement surfait, et en

soustraire le montant des fonds étrangers (arrêt TF 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid.2.4). b) En l'espèce, lorsque les autorisations initiales ont été délivrées le 13 décembre 2011, deux des trois appartements concernés étaient inoccupés. Outre la fixation d'un prix de vente maximal, l'autorisation était subordonnée à une obligation de maintien en location de 5 ans et à une mesure de surveillance administrative durant cette période en ce sens que le loyer lors de la remise sur le marché ne devait pas excéder un certain montant correspondant encore aux besoins prépondérants de la population lausannoise. Pour ce qui est du troisième logement, occupé par des locataires, la décision initiale mentionnait, outre la fixation d'un prix de vente maximal et obligation de maintien en location de 5 ans, une mesure de surveillance administrative durant cette période en ce sens qu'en cas de départ des locataires actuels et de conclusion d'un nouveau bail, le loyer devait faire l'objet d'un contrôle par l'autorité administrative, le loyer maximum étant contrôlé sur la base d'une juste rentabilisation de l'investissement consenti par le propriétaire pour l'achat de ce logement. Il se pose la question de savoir si, dans l'hypothèse où les autorisations d'aliéner devait être délivrées avec comme seule exigence la surveillance administrative du montant du loyer durant

E. 5

La recourante conclut subsidiairement à ce qu'elle soit interpellée sur le point de savoir si elle entend maintenir ses recours du 26 janvier 2012 dirigés contre les décisions du SELT du 13 décembre 2011 relatives aux trois appartements litigieux. Dès lors que les recours du 26 janvier 2012 ont abouti à un arrêt qui est aujourd'hui définitif (FO 212.0005 du 10 octobre 2012), il n'est pas possible de donner suite à cette conclusion subsidiaire puisqu'un retrait des recours n'aurait pas d'incidence sur cet arrêt. Cela étant, il ressort la jurisprudence de la CDAP que lorsque le droit positif autorise l'autorité de recours à procéder à une " reformatio in pejus " – ce qui est désormais le cas en vertu des art. 99 et 89 al. 2 LPA-VD – les intimés au recours ont la faculté de prendre des conclusions tendant à la modification de la décision attaquée en défaveur du recourant sans avoir à déposer eux-mêmes un recours, le résultat sur le plan procédural étant dès lors similaire à celui du recours joint (cf. arrêts AC.2011.0085 du 1^{er} février 2012 consid. 5a ; AC.2009.0035 du 31 août 2010 consid. 4). Dans la procédure qui avait abouti à l'arrêt FO.2012.0005, les intimés ASLOCA-VAUD et A.B._____ et A.A._____ avaient ainsi pris le 29 mars 2012 des conclusions susceptibles d'aboutir à une reformatio in pejus des décisions qui avaient été rendues le 13 décembre 2012. La recourante avait eu l'occasion de se déterminer sur ces conclusions puisqu'elle avait déposé des observations complémentaires le 30 mai 2012. Son droit d'être entendu sur ce point avait par conséquent été respecté. Vu la jurisprudence rappelée ci-dessus, la recourante savait que le tribunal allait statuer sur les conclusions prise par l' ASLOCA-VAUD et par A.B._____ et A.A._____ et que leur admission, totale ou partielle, était susceptible d'entraîner une reformatio in pejus des décisions attaquées. Elle avait dès lors la possibilité de retirer son recours pour éviter une telle conséquence. En cela, sa situation différait de celle où le tribunal envisage une reformatio in pejus de la décision objet du recours sans qu'aucune conclusion n'ait été prise dans ce sens, hypothèse qui implique effectivement que le recourant soit informé afin qu'il puisse se déterminer, notamment sur le maintien de son recours.