

VD_OMNI FO.2014.0019 vom 29. Oktober 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2014.0019

FR: VD_OMNI FO.2014.0019 du 29 octobre 2014

IT: VD_OMNI FO.2014.0019 del 29 ottobre 2014

Regeste

X. _____ /Département de l'intérieur, Unité logement, Y. _____ | Reprise suite à l'ATF 1C_500/2013 du 25 septembre 2014, admettant partiellement le recours. Afin de ne pas priver la recourante d'une instance de recours, il convient d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à l'autorité de première instance, afin qu'elle établisse les faits pertinents pour déterminer si le loyer perçu est conforme au droit fédéral.

Erwägungen

E. 1

Dans son arrêt du 25 septembre 2014 (ATF 1C_500/2013), le Tribunal fédéral a retenu que l'art. 269 CO s'appliquait également aux loyers contrôlés par l'Etat. Les autorités administratives ne pouvaient ainsi pas autoriser des loyers procurant au bailleur un rendement excessif des fonds propres investis dans l'immeuble ou résultant d'un prix d'achat manifestement exagéré. Elles ne devaient pas non plus prendre en compte d'autres critères de fixation du loyer que ceux relatifs aux coûts, en particulier les loyers comparatifs (ATF 1C_500/2013 précité, consid. 2). Dans l'hypothèse, comme c'est le cas en l'occurrence, où un plan des loyers n'existe pas ou n'est pas connu du locataire à l'avance, un contrôle de la conformité du loyer au droit fédéral peut intervenir en cours de bail. A l'occasion de ce contrôle, l'autorité compétente doit alors tenir compte avec discernement des éléments pertinents survenus pendant toute la période d'aide des pouvoirs publics (ATF 1C_500/2013 précité, consid. 3.2). Dans son arrêt du 25 septembre 2014 (ATF 1C_500/2013), le Tribunal fédéral a retenu que la locataire ne semblait pas avoir disposé des éléments nécessaires pour lui permettre de faire contrôler pour la durée de l'aide des pouvoirs publics la conformité des loyers prévus avec l'art. 269 CO. Ne disposant, en l'état du dossier, pas des éléments de faits permettant de procéder à ce contrôle, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause au Tribunal cantonal, en précisant qu'il devra, lui-même ou par le biais d'un renvoi à l'autorité de première instance, établir les faits utiles à la solution du litige, afin de vérifier si, compte tenu des efforts consentis par la propriétaire et les pouvoirs publics et d'autres circonstances pertinentes, le loyer prévu pendant la période de contrôle viole le droit fédéral.

E. 2

Le principe inquisitorial, qui domine la procédure administrative (ATF 111 II 284 c. 2; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 3^{ème} éd., ch. 2.2.6.3, p. 293), impose à l'autorité d'établir d'office l'ensemble des faits déterminants avant de rendre sa décision (ATF 130 V 253 consid. 3.5 p. 259; 116 V 26 consid. 3c p. 27; 110 V 52 consid. 4a et la jurisprudence citée); elle doit entreprendre elle-même les investigations nécessaires (en requérant au besoin la collaboration des intéressés) pour établir ces faits (Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Nr. 88 B I, p. 550). En l'état, le dossier ne permet pas d'établir l'ensemble des faits permettant de s'assurer de la conformité du loyer au

droit fédéral, conformément à l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral 1C_500/2013 du 25 septembre 2014. L'autorité intimée s'est en effet limitée à examiner si le loyer perçu était conforme aux règles de droit cantonal. Il n'appartient pas au Tribunal d'effectuer lui-même les investigations nécessaires. Un tel procédé aurait pour effet de priver la recourante d'une instance de recours. Il convient dès lors d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à l'autorité de première instance, afin qu'elle établisse les faits pertinents pour déterminer si le loyer perçu est conforme au droit fédéral et qu'elle rende une nouvelle décision.

E. 3

Il suit de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée, annulée. La cause sera renvoyée à l'autorité de première instance pour complément d'instruction et nouvelle décision. Vu le sort du recours, le présent arrêt sera rendu sans frais. Des dépens seront alloués à la recourante, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel.

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