

VD_OMNI FO.2016.0009 vom 6. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2016.0009

FR: VD_OMNI FO.2016.0009 du 6 août 2018

IT: VD_OMNI FO.2016.0009 del 6 agosto 2018

Regeste

A. _____/Service des communes et du logement, B. _____, Département des institutions et de la sécurité | Augmentation du loyer d'un appartement qui fait l'objet d'un contrôle du loyer et pour lequel des mesures d'encouragement sont prises. Contestation de la hausse de loyer, au motif que celui-ci procure au bailleur un rendement abusif au sens de l'art. 269 CO. Dans son arrêt 1C_500/2013 du 25 septembre 2014 relatif à la présente cause, le Tribunal fédéral a jugé que l'art. 269 CO s'applique également aux loyers contrôlés par l'Etat. Les autorités administratives ne peuvent ainsi pas autoriser des loyers procurant au bailleur un rendement excessif des fonds propres investis dans l'immeuble; elles ne doivent pas non plus prendre en compte d'autres critères de fixation du loyer que ceux relatifs aux coûts. A cet égard, les critères prévus par l'art. 21 al. 2 RLL s'écartent, sur plusieurs points, de ceux prévus par le droit fédéral (taux limite du rendement des fonds propres notamment), entraînant une distorsion entre le montant du loyer fixé selon les critères du droit cantonal et le montant du loyer respectant l'art. 269 CO. A défaut d'un plan de hausse communiqué au locataire, un contrôle de la conformité du loyer au droit fédéral peut intervenir en cours de bail. Lors de ce contrôle, l'autorité compétente doit tenir compte des éléments pertinents survenus pendant toute la durée d'aide des pouvoirs publics, soit notamment les efforts consentis par les pouvoirs publics et la propriétaire. Dans la mesure où les conditions ne sont pas identiques dans le marché immobilier libre et le secteur contrôlé, il n'apparaît pas injustifié, afin de tenir équitablement compte des intérêts des propriétaires de logements à loyers contrôlés, de ne pas se fonder intégralement sur les critères fixés par la jurisprudence relative à l'application de l'art. 269 CO dans le marché libre pour fixer les loyers applicables dans le secteur contrôlé, étant précisé que la protection des locataires contre les loyers abusifs au sens de l'art. 269 CO demeure l'objectif prépondérant (consid.

Erwägungen

E. 1

Dans un premier moyen, la recourante soutient qu'il résulte de l'arrêt rendu précédemment par le Tribunal fédéral le 25 septembre 2014 (TF 1C_500/2013) que l'art. 269 CO relatif à la protection contre les loyers abusifs doit être appliqué de manière stricte aux loyers du marché des logements subventionnés, c'est-à-dire sans qu'il soit possible aux autorités cantonales de s'écarter des principes développés en rapport avec les loyers du marché libre, en particulier d'excéder le taux de 0.5% supérieur au taux hypothécaire de référence déterminant le rendement maximal des fonds propres fixé par la jurisprudence constante. En l'occurrence, une telle interprétation ne ressort pas de l'arrêt précité, dans lequel le Tribunal fédéral s'est exprimé clairement. En effet, après avoir admis que " l'art. 269 CO s'applique également aux loyers contrôlés par l'Etat ", les Juges fédéraux précisent que " les autorités administratives ne peuvent 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 ", et qu'elles " ne doivent pas non plus prendre en compte d'autres critères de fixation du loyer que ceux relatifs aux coûts, en particulier les loyers comparatifs (art. 269a let. a CO) " (consid. 2.3 in fine). Les Juges constatent ensuite que certains critères prévus par la législation cantonale vaudoise – tels qu'un taux de 1% supérieur au taux hypothécaire de référence comme limite au rendement des fonds propres (art. 21 al. 2 let. a RLL), un amortissement de 0.5% sur le capital emprunté (art. 21 al. 2 let. c RLL) ou un montant forfaitaire de 1.7% du décompte final à titre de divers frais, impôts, assurances etc... (art. 21 al. 2 let. d RLL) – différent du droit fédéral et " sont susceptibles d'entraîner une distorsion, peu souhaitable et au détriment du locataire, entre le montant du loyer fixé selon les règles du droit cantonal et le montant du loyer respectant l'art. 269 CO " (consid. 3.1). Les Juges n'indiquent cependant pas que les critères en cause seraient en eux-mêmes directement et irrémédiablement incompatibles avec le droit fédéral. On doit plutôt retenir, à la lecture des considérants de l'arrêt, que c'est seulement si leur application, dans un cas concret, amenait à procurer au bailleur un rendement excessif prohibé au sens de l'art. 269 CO, qu'elle aboutirait alors à un résultat contraire au droit fédéral. A cet égard, les juges fédéraux précisent encore que l'examen de la conformité du loyer à l'art. 269 CO qui intervient en cours de bail – dans l'hypothèse où un plan des loyers n'existe pas ou n'est pas connu du locataire à l'avance – doit porter sur l'ensemble de la période d'aide des pouvoirs publics et que l'autorité compétente doit tenir compte avec discernement des efforts consentis par le propriétaire et les pouvoirs publics ainsi que des autres circonstances pertinentes survenues pendant la période de contrôle pour déterminer si le loyer prévu viole le droit fédéral (consid. 3.2 et 3.2.2). L'art. 269 CO ne définit pas le mode de calcul du rendement des immeubles, ni les conditions concrètes dans lesquelles ce rendement devient excessif; ces notions ont été développées par la jurisprudence, en rapport avec le marché immobilier libre. Or, le calcul du rendement du droit privé s'établit en tenant compte des règles du marché libre, ce qui n'est précisément pas le cas du droit public, dont le but est de déterminer un rendement équitable au plus proche des charges effectives de l'immeuble (Junod, Les incidences du droit administratif du logement social sur le droit privé du bail à loyer, in RDS 1989, vol. I, n. 16 p. 412 et n. 57 p. 431). Dans ce cadre, il convient de relever que le marché immobilier subventionné présente des spécificités, qui le distinguent du marché libre. Ainsi, le propriétaire d'un immeuble bénéficiant des aides publiques prévues par la LL et le RLL supporte des contraintes juridiques plus importantes qu'un bailleur du marché libre. A cet égard, l'autorité intimée met en exergue ce qui suit (cf. décision attaquée, pp. 18-19) : "- Il [réd. : le propriétaire] ne peut décider seul ni de la valeur de l'immeuble, ni de la structure de financement qui seront prises en compte pour la détermination des loyers. Celles-ci devront être admises par l'Etat. - Il en va de même de l'affectation de l'immeuble et de la typologie des logements offerts à la location (art. 12 al. 2 LL, art. 15 et 16 RLL). - Il lui est interdit de revendre son bien pendant toute la période de contrôle sans l'assentiment préalable de l'Etat et cette autorisation ne sera accordée que si le tiers acquéreur accepte de reprendre les obligations du précédent propriétaire (art. 20 LL). - L'Etat fixe des prescriptions techniques pour la construction ou la rénovation de l'immeuble (art. 13 RLL). - L'Etat peut imposer en tout temps la réalisation des travaux de réfection qu'il estime nécessaires (art. 18 RLL). - Par opposition à celui prévu par les art. 270 et ss. CO, qui fait reposer sur le locataire l'initiative en matière de surveillance des loyers, le système de contrôle des loyers par l'Etat implique, d'une part, que les variations des conditions économiques (taux hypothécaires, indice suisse des prix à la consommation)

devront être systématiquement répercutées sur les loyers, d'autre part, que le propriétaire n'a aucune liberté s'agissant de déterminer le montant des loyers. - Toute hausse de loyer fondée sur les prix du marché est exclue. - Une indexation des fonds propres investis à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation n'est pas admise. - Le propriétaire perçoit des loyers abaissés en cours d'année et ne reçoit le montant des aides qu'en fin d'exercice. Ce versement a posteriori ne comprend toutefois pas d'intérêts." Commentant l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 25 septembre 2014, plusieurs auteurs sont également d'avis que les critères servant à déterminer si un loyer est abusif dans le système des loyers libres ne peuvent pas être purement et simplement transposés aux loyers déterminés par l'autorité administrative (Défago Gaudin, *Droit du bail* n° 27/2015, pp. 29-31; Bellanger/Défago Gaudin, *Les loyers contrôlés par l'Etat peuvent-ils être abusifs?*, in *SJ* 2015 I 214 ss; Lachat, *Rendement des immeubles subventionnés : un arrêt qui agite la Genève immobilière*, in *Regards de Marathonien sur le droit suisse*, Mélanges publié à l'occasion du 20 e "Marathon du droit", Genève 2015, pp. 161-172). Analysant particulièrement le régime genevois des logements construits au bénéfice d'aides publiques, ces auteurs identifient diverses différences entre ces deux systèmes. Lachat observe ainsi notamment que " le montant des fonds propres sur lesquels le rendement est calculé dans le secteur contrôlé reste immuable pendant toute la période de contrôle [alors que] dans le secteur libre, ces fonds propres sont, d'une part, indexés au coût de la vie et régulièrement majorés en conséquence [et que] d'autre part, [...] on ajoute aux fonds propres initiaux les amortissements successifs des fonds empruntés " (op. cit., p. 168). Quant à Bellanger et Défago Gaudin, ils relèvent notamment, parmi les efforts fournis dans la durée par la collectivité publique et le propriétaire, " le risque de défaillance du paiement supporté par le propriétaire de logements à loyers contrôlés du fait qu'il n'a pas entièrement le choix de ses locataires [...]"(op. cit., p. 218). En outre, Défago Gaudin (op. cit., p. 31) note que, " en rappelant que l'autorité compétente doit tenir compte avec discernement des éléments pertinents survenus pendant toute la période d'aide des pouvoirs publics, notamment des efforts consentis par la propriétaire et les pouvoirs publics et des autres circonstances pertinentes, le Tribunal fédéral rejoint la position de Higi pour qui il est essentiel de distinguer la notion de rendement admissible en fonction des types d'objets loués et de leur valeur d'usage, ce qui doit alors justifier un traitement différencié (Higi, *Die Miete*, in : *Obligationenrecht*, 4 e éd., V2b, Zurich 1998, art. 269 CO N 46-48) ". Ce renvoi à Higi est également partagé par Lachat (op. cit., p. 166). Cela étant, dans la mesure où les conditions ne sont pas identiques dans le secteur libre et le secteur contrôlé, il n'apparaît pas injustifié, afin de tenir équitablement compte des intérêts des propriétaires de logements à loyers contrôlés, de ne pas se fonder intégralement sur les critères fixés par la jurisprudence relative à l'application de l'art. 269 CO dans le marché libre pour fixer les loyers applicables dans le secteur contrôlé, étant précisé que la protection des locataires contre les loyers abusifs au sens de l'art. 269 CO demeure l'objectif prépondérant. On ne saurait au surplus rien déduire d'autre de l'arrêt 4A_559/2015 rendu le 22 août 2016 par le Tribunal fédéral dans une affaire genevoise (arrêt publié partiellement au recueil ATF 142 III 568), auquel la recourante se réfère dès lors en vain.

E. 2

Dans une autre série de griefs, la recourante conteste différents éléments retenus par l'autorité intimée dans le calcul de rendement réalisé pour l'immeuble en cause. Il en va ainsi d'abord de la prise en compte, parmi les fonds propres investis par la propriétaire B._____, d'un montant de 134'580 fr. (cf. décompte du 9 octobre 2015 établi par le SCL,

p. 20) correspondant au gain manqué pour les loyers non perçus entre avril 1993 et mars 1995 en raison des travaux réalisés dans l'immeuble (les baux à loyer des locataires ayant été résiliés pour permettre de procéder auxdits travaux). Il sied de relever en premier lieu qu'aucune disposition de la LL ou du RLL ne prévoit expressément la prise en compte d'une perte locative dans l'établissement du revenu locatif admissible de l'immeuble et la fixation des loyers des logements subventionnés. Selon la jurisprudence et la doctrine relatives à l'art. 269 CO, l'analyse du loyer de la chose louée ne s'effectue pas sur la totalité des fonds investis dans la chose louée mais uniquement sur le rendement net des fonds propres investis par le bailleur, soit le rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, déduction faite des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés, garantis ou non par hypothèque. Par fonds propres investis, il faut entendre la différence entre le coût de revient effectif de la chose louée et les fonds empruntés pour le financement de l'immeuble (cf. ATF 125 III 421 consid. 2b; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a; Bohnet, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd., Bâle 2017, nn. 16-17 ad art. 269 CO p. 913 et les réf. cit.; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, nn. 2.2-2.3 p. 426 et les réf. cit.; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 6 ad art. 269 CO pp. 471 s. et les réf. cit.; Higi, Zürcher Kommentar, 4 e éd. 1998, nn. 35 ss ad art. 269 CO pp. 74 ss; Weber, Basler Kommentar, 6 e éd. 2015, n. 6 ad art. 269 CO p. 1520 et les réf. cit.). Lorsque le bailleur a lui-même réalisé la construction de l'immeuble concerné, le coût de revient (capital initial) correspond au coût du terrain et à celui de la construction. Il comprend ainsi : le prix d'acquisition du terrain (y compris les droits de mutation, les honoraires du notaire et les droits d'enregistrement); les éventuelles expertises nécessaires à l'acquisition du terrain; le coût de construction de l'immeuble (y compris le coût des aménagements extérieurs, les raccordements et les honoraires de géomètres, d'ingénieurs, d'architectes, d'avocats et de gérances, etc.); le coût de la transformation ou de la démolition nécessaire à la nouvelle construction (p. ex. frais de démolition d'un escalier et de rénovation d'un sol); les intérêts intercalaires rémunérant le crédit de construction; les taxes (équipement, protection civile, places de parc, abattage d'arbres, etc.) et frais de dossier supportés par le propriétaire en relation avec la construction de l'immeuble; les bénéfices ou honoraires du promoteur dans les limites du raisonnable; les frais de création ou de reprise de cédulas hypothécaires liées à la construction ou l'acquisition du bien immobilier concerné; les frais de constitution de servitudes et autres droits réels liés à l'immeuble; les indemnités versées aux précédents locataires lorsqu'elles apparaissent justifiées et étaient de nature à générer des économies (notamment sur les intérêts intercalaires); les frais liés aux éventuelles procédures en lien avec le chantier (frais de justice, dépens, honoraires d'avocats) (Bohnet, op. cit., n. 27 ad art. 269 CO pp. 916 s. et les réf. cit.; Lachat, op. cit., n. 3.1 pp. 429 s. et les réf. cit.; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 7 ad art. 269 CO pp. 472 s. et les réf. cit.; Higi, op. cit., nn. 171 ss ad art. 269 CO pp. 108 ss et les réf. cit. ; Weber, op. cit., n. 8 ad art. 269 CO p. 1521 s. et les réf. cit.). Lorsque le bailleur a fait l'acquisition d'un immeuble déjà construit, les fonds propres investis correspondent au prix d'achat de l'immeuble, y compris les droits de mutation, les honoraires du notaire et les droits d'enregistrement (Bohnet, op. cit., n. 29 ad art. 269 CO pp. 917 s. et les réf. cit. ; Lachat, op. cit., n. 3.2 ad art. 269 CO p. 430). La jurisprudence et la doctrine ne prévoient pas expressément la possibilité d'intégrer dans les fonds propres investis par le bailleur le gain manqué correspondant à l'absence de revenu locatif. Une telle éventualité apparaît au demeurant sujette à caution. En effet, Higi (op. cit., n. 157 ad art. 269 CO p. 105) décrit les fonds propres comme la somme

d'argent totale effectivement acquittée par le bailleur à partir de ses propres moyens financiers pour l'ensemble des prestations en relation avec la construction ou la transformation du bien immobilier concerné (respectivement pour permettre sa mise en location). Les différents exemples de coûts faisant partie des fonds propres énumérés ci-dessus correspondent tous à cette définition. Tel n'est par contre pas le cas de la perte locative, dans la mesure où le gain manqué n'implique pas de transfert concret d'argent à un tiers depuis les capitaux possédés par le bailleur. On peut au demeurant relever que, de manière similaire, Lachat (op. cit., n. 27 p. 917) exclut expressément de prendre en compte dans les fonds propres les indemnités dues aux locataires en place à titre de réduction du loyer. Le fait invoqué par l'autorité intimée dans la décision attaquée (p. 15) que la perte locative résultant des résiliations de bail était nécessaire pour permettre la nouvelle construction ne change rien à ce qui précède, tout comme le fait que les normes professionnelles SN 506 500 incluent les pertes locatives dans les coûts de construction (cf. décision attaquée, p. 15). Par conséquent, il y a lieu d'admettre le moyen de la recourante et de retrancher des fonds propres investis par la propriétaire le montant de 134'580 francs comptabilisé dans le décompte établi par le SCL.

E. 3

De la même manière, la recourante conteste le montant de 170'000 fr. pris en compte dans les fonds propres investis par la propriétaire au titre d'intérêts intercalaires pour l'année 1993. Elle conclut à la réduction en équité de cette somme, soutenant que tous les logements de l'immeuble n'auraient pas été libérés de leurs locataires au 31 mars 1993, mais ultérieurement. Il ressort de la décision du SCL du 9 octobre 2015 (p. 10) ainsi que du décompte qui l'accompagne (p. 20) que les intérêts intercalaires en cause acquittés par la propriétaire se rapportent à l'emprunt réalisé en 1990 pour l'acquisition de l'immeuble. Ils ont été calculés sur le montant de l'hypothèque lors de l'achat, soit 3'400'000 fr., et pas sur le montant de 4'080'000 fr. correspondant au crédit de construction pour les travaux de transformation et de rénovation qui ont eu lieu entre le mois de février 1994 et le mois d'avril 1995. Comme exposé au considérant 2 ci-dessus, selon la jurisprudence et la doctrine, les intérêts intercalaires rémunérant le crédit de construction font partie des coûts intégrés aux fonds propres. L'autorité intimée considère, par extension, qu'il peut en être admis de même s'agissant des intérêts rémunérant l'emprunt réalisé pour l'acquisition de l'immeuble, dans la mesure où ceux-ci avaient été " payés dans le vide " entre 1993 et 1995 alors que l'immeuble ne générait plus de loyer. La recourante ne remet apparemment pas en cause cette manière de procéder, mais demande que le montant retenu soit revu à la baisse en tenant compte du fait que l'immeuble n'aurait pas été entièrement inoccupé dès le 31 mars 1993, date correspondant à la résiliation des baux des locataires. Selon elle, l'expérience démontrerait en effet que les locataires feraient largement usage de leur droit d'obtenir une prolongation de bail dans pareille situation, et que tout porterait à croire que, dans le cas d'espèce, la plupart d'entre eux auraient effectivement obtenu une telle prolongation jusqu'à fin 1993, sachant que les travaux ne devaient commencer qu'au début de l'année 1994. La jurisprudence prévoit qu'il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif; toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir; une violation de cette obligation ne doit pas être admise à la légère; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et

les références citées; TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3). En l'occurrence, il n'est pas contesté que la résiliation des baux des locataires a été donnée pour le 31 mars 1993. Interpellé sur la question de savoir si des logements étaient restés occupés après cette date, le propriétaire actuel de l'immeuble a indiqué qu'il ne disposait plus de pièces relatives à l'état locatif à cette période; il a cependant précisé que, à son souvenir, l'immeuble, alors vide, avait été "squatté" à cette époque. Cela étant, si l'éventualité évoquée par la recourante n'est certes pas invraisemblable, elle n'est toutefois étayée par aucun élément concret au dossier, et l'intéressée ne fournit aucun moyen de preuve à l'appui de ses allégations, lesquelles ne sont au demeurant pas corroborées par le propriétaire. Les faits concernés remontent à 25 ans maintenant et la documentation d'époque n'est plus disponible, sans qu'on puisse en faire reproche au propriétaire. On ne voit en outre pas quel moyen serait susceptible d'apporter des renseignements supplémentaires. Dès lors, en l'absence d'élément tendant à établir la présence de locataires dans l'immeuble après l'échéance des baux, il n'y a pas lieu de remettre en cause la date du 1^{er} avril 1993 retenue par l'autorité comme début de la période de vacance. Pour chaque année de 1993 à 1995, l'autorité a calculé le montant des intérêts sur l'emprunt de 3'400'000 fr. en se basant sur les taux hypothécaires de référence et en tenant compte de la période effective durant laquelle les logements étaient inoccupés (cf. décomptes du SCL du 9 octobre 2015, p. 20, et du 7 juin 2018, p. 2); l'année 1993 a ainsi été comptabilisée depuis le mois d'avril (soit à 75%), l'année 1994 entièrement (100%) et l'année 1995 jusqu'au mois de mars (25%). Cela étant, le montant de 170'000 fr. auquel l'autorité aboutit pour l'année 1993 échappe à la critique et peut dès lors être maintenu.

E. 4

Enfin, toujours dans le calcul de rendement réalisé pour l'immeuble en cause, la recourante conteste la fixation forfaitaire du montant des charges d'entretien et autres charges courantes de l'immeuble opérée en application de l'art. 21 al. 2 let. d RLL; elle requiert que ce soit le montant effectif de ces charges qui soit pris en compte, comme pratiqué dans le marché libre. La recourante fait ainsi valoir que les charges forfaitaires d'un peu plus de 160'000 fr. retenues dans le décompte de l'autorité pour déterminer le revenu locatif admissible dès le 1^{er} janvier 2011 seraient artificiellement plus élevées que les charges effectives, dont le total aurait le plus souvent été compris entre 110'000 et 120'000 fr. entre 2005 et 2014. L'art. 21 al. 2 let. d RLL prévoit que les charges représentant " les frais d'entretien et d'administration, les impôts, les assurances, l'eau, l'électricité, etc. " seront fixées à forfait, sur la base d'une estimation correspondant à un quota de 1.7% de la valeur de l'immeuble retenue pour le calcul de la subvention (selon le décompte final de l'opération immobilière au sens de l'art. 18 RLL). En l'espèce, il résulte du décompte accompagnant la décision du SCL (pp. 31 à 40) que le total des charges d'entretien, des charges d'exploitation et des charges administratives de l'immeuble répertoriées dans les comptes annuels de 2005 à 2014 s'élève à 136'662 fr. en 2005, 126'456 fr. en 2006, 99'245 fr. en 2007, 113'403 fr. en 2008, 131'787 fr. en 2009, 117'018 fr. en 2010, 120'960 fr. en 2011, 112'197 fr. en 2012, 128'439 fr. en 2013 et 126'779 fr. en 2014. Ces montants sont effectivement inférieurs au forfait de 160'522 fr. (1.7% x 9'442'492 fr.) calculé dans le décompte périodique du SELT du 9 novembre 2010 au titre des frais généraux de l'immeuble (cf. tableau en p. 8 ci-dessus). D'après la jurisprudence relative au contrôle des loyers abusifs selon l'art. 269 CO, les frais d'exploitation et les frais d'entretien sont pris à leur montant effectif, les forfaits étant exclus, sauf exception, en particulier lorsqu'il n'est pas possible d'établir des moyennes fiables, par exemple parce que certaines données ne sont plus accessibles ou parce que les

comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou élevés faussant toute comparaison (TF 4A_530/2012 du 17 décembre 2012 consid. 3.1; 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 7; ATF 122 III 257 consid. 3b/bb; voir aussi arrêt 4C.157/2001 du 1^{er} octobre 2001, où le Tribunal fédéral a exceptionnellement autorisé une forfaitisation pour autant qu'elle ne conduise pas à une augmentation démesurée des coûts et qu'aucune autre méthode ne permette d'obtenir un résultat précis). La prise en compte d'un montant forfaitaire est en particulier admissible lorsque le juge, sur la base des récapitulatifs de coûts qui lui sont soumis, parvient à la conclusion qu'en raison des circonstances particulières, un forfait correspond mieux au développement des coûts effectifs que ne le ferait une comparaison des coûts moyens (TF 4A_88/2013 du 17 juillet 2013 consid. 4.6). En doctrine, la question est controversée, une partie des auteurs suivant la jurisprudence exigeant du bailleur la preuve de ses coûts effectifs (not. Higi, op. cit., n. 140-151 ad art. 269 CO pp. 102-104 [avec des nuances]), tandis qu'un autre courant plaide pour une forfaitisation des frais (not. Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 40 ad art. 269 CO pp. 484 s.) (pour une liste détaillée des auteurs représentant chacune de ces tendances, voir Lachat, op. cit., n.b.p. 131 p. 445 et les réf. cit.). Pour sa part, Lachat (op. cit., n. 6.7 ainsi que n.b.p. 131 et 132 pp. 445 s.) considère que les forfaits ne devraient a priori pas être exclus, pour autant qu'ils respectent certaines conditions; il observe en outre que, en raison du travail que représente le rassemblement des pièces justifiant l'évolution des charges, certains bailleurs continuent à faire usage de forfaits (entre 0.5 et 1.5% de l'état locatif en pratique). L'autorité intimée expose que la fixation forfaitaire du montant des charges découle des particularités du régime de droit public applicable aux logements soumis à la LL et au RLL. La règle de l'art. 21 al. 2 let. d RLL tend ainsi à assurer la prévisibilité et la stabilité des loyers, le montant de ceux-ci, rapportés aux revenus des locataires, conditionnant le droit de bénéficier d'un logement subventionné ainsi que celui de recevoir différentes aides publiques. Une baisse significative des charges d'exploitation pourrait ainsi impliquer de refuser la candidature de locataires disposant de revenus similaires aux occupants déjà en place, lesquels ne bénéficieraient pas pour autant d'avantages financiers puisque l'aide de l'Etat et de la commune serait réduite en proportion (art. 21 al. 1 du règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics [RCOL; RSV 840.11.2]); ils pourraient même être confrontés à une résiliation de bail (art. 22 RCOL). Quant à une hausse des charges d'exploitation, elle risquerait d'aboutir à une augmentation des loyers insupportable pour les locataires en place malgré les aides cantonale et communale, dont le montant ne peut varier. L'autorité relève aussi que la détermination forfaitaire des charges d'exploitation permet de garantir l'égalité de traitement dans le temps entre locataires soumis à un même régime de droit public, en répartissant les coûts d'entretien sur toute la durée de contrôle des loyers, le bailleur soumis au droit public ayant par ailleurs l'obligation de maintenir son bien en bon état, l'autorité pouvant ordonner en tout temps les travaux de réfection nécessaires (art. 18 RLL). Comme déjà relevé au considérant 1 ci-dessus, si le Tribunal fédéral constate dans son arrêt du 25 septembre 2014 que la règle cantonale précitée est susceptible d'entraîner une distorsion, peu souhaitable et au détriment du locataire, entre le montant du loyer fixé selon les règles du droit cantonal et le montant du loyer respectant l'art. 269 CO, il ne juge cependant pas qu'elle soit incompatible avec le droit fédéral. Cela étant, dans le cas présent, il s'impose de constater que le grief soulevé par la recourante devient inopérant dans la mesure où les charges litigieuses sont prises en compte à leur valeur effective dans les nouveaux décomptes établis par le SCL le 9 octobre 2015 puis le 7 juin 2018 pour calculer

le rendement des fonds propres.

E. 5

Le nouveau tableau de calcul annuel du rendement des fonds propres de l'immeuble établi le 7 juin 2018 ne comptabilise plus le montant de 134'580 fr. au titre des pertes locatives (cf. consid. 2 supra). En outre, le calcul y est arrêté au 31 décembre 2010, moment déterminant pour fixer le revenu locatif admissible de l'immeuble pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011, ainsi que le loyer mensuel de la recourante pour la même période, qui fait l'objet de la décision attaquée. Il résulte de ce tableau que le rendement théorique moyen du loyer pour les années 1995 à 2010 s'élève à un taux de 4.74%, alors que le taux hypothécaire moyen de référence se monte à 3.93% pour la même période. Ce rendement présente donc une différence de l'ordre de 0.31% par rapport au seuil maximal de 4.43% admissible au sens de l'art. 269 CO (3.93% + 0.5%), mais reste inférieur à la limite de 4.93% autorisée en application de l'art. 21 al. 2 let. a RLL (3.93% + 1%) (cf. consid. 1 supra). Comme exposé précédemment au considérant 1 ci-dessus, dans la mesure où les conditions du marché immobilier libre et celles du secteur contrôlé ne sont pas identiques, il n'apparaît pas injustifié, afin de tenir équitablement compte des intérêts des propriétaires de logements à loyers contrôlés, de ne pas se fonder intégralement sur les critères fixés par la jurisprudence relative à l'application de l'art. 269 CO dans le marché libre pour fixer les loyers applicables dans le secteur contrôlé. En l'occurrence, le rendement des fonds propres des propriétaires B. _____ puis D. _____ est certes supérieur à la limite issue de la jurisprudence relative à l'art. 269 CO, mais il n'apparaît cependant pas excessif au regard de l'ensemble des circonstances, en particulier de l'effort économique consenti par les propriétaires sur la période de contrôle. Au surplus, on peut observer que les loyers qui ont été imputés au locataire ayant précédé la recourante puis à cette dernière du 1^{er} avril 1995 (respectivement du 1^{er} novembre 1997) au 31 décembre 2010 (soit 180'613 fr., respectivement 150'938 fr.) ont été inférieurs aux seuls coûts de revient de l'appartement (244'932 fr., respectivement 195'251 fr.) pour la même période. S'agissant de la fixation proprement dite du loyer mensuel de la recourante pour l'année 2011, il résulte du décompte établi par le SCL le 9 novembre 2010 (reproduit à la page 8 du présent arrêt) que le revenu locatif annuel admissible se monte à 425'203 francs pour l'immeuble. Conformément à un état locatif joint à ce décompte, la part de l'appartement de la recourante représente 4.33% de la "valeur" totale de l'immeuble déterminée selon la méthode habituelle du SCL (cf. décision du SCL du 9 octobre 2015, p. 12 s.). Le loyer net de l'appartement de 4 pièces de la recourante est ainsi fixé à 1'560 francs par mois, frais accessoires non compris, dès le 1^{er} janvier 2011. Dans sa décision du 9 octobre 2015, le SCL a relevé que la recourante n'avait pas émis de contestations particulières quant à la manière dont le décompte précité applique la réglementation cantonale, particulièrement le RLL, la détermination de son loyer. Il a par ailleurs motivé la hausse de loyer pour l'année 2011 (de 1'518 fr. à 1'560 fr.) par la fin de l'aide des pouvoirs publics (depuis 2010), l'épuisement du fonds de régulation des loyers, ainsi que l'évolution des paramètres de calcul des loyers (taux hypothécaire, indice du coût de la vie, p. ex.) depuis la fixation précédente. L'autorité intimée a confirmé ce loyer dans la décision attaquée. Dans la présente procédure de recours, la recourante n'a à nouveau pas soulevé de grief quant à la manière dont le décompte précité applique la réglementation cantonale et en ce qui concerne le calcul qui, sur cette base, a été effectué par le SCL pour aboutir au loyer contesté. On ne voit au demeurant pas de raison de remettre en cause le résultat de ce calcul. Cela étant, la fixation du loyer mensuel net de la recourante à 1'560 fr. dès le 1^{er} janvier 2011 peut être confirmée.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Les frais de justice seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du Tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 55 al. 1 a contrario , 91 et 99 LPA-VD).

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