

VD_OMNI GE.2006.0035 vom 8. September 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2006.0035

FR: VD_OMNI GE.2006.0035 du 8 septembre 2006

IT: VD_OMNI GE.2006.0035 del 8 settembre 2006

Regeste

X. /Municipalité de Bussigny-près- Lausanne, Service du logement | Monsieur X réalise en septembre 2003 un gain de loterie de 500'000 francs. Monsieur X et son épouse Madame X demandent en janvier 2004 à pouvoir occuper un logement subventionné. Ils ne déclarent pas le gain de loterie. Recours au TA contre la décision sur recours de la municipalité de demande au propriétaire de résilier le bail pour la prochaine échéance. Recours de Madame X seule, qui dit n'avoir pas disposé du gain de loterie. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Conformément à l'article 1^{er} de la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL), l'état promeut une politique du logement qui mette à la disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et favorise un équilibre démographique satisfaisant des diverses régions du canton. Le Conseil d'Etat peut prendre diverses mesures financières, dont accorder des subventions ou des garanties. Selon l'article 22 LL, les dispositions d'application précisent notamment les catégories de logements pouvant bénéficier des mesures de la loi et fixent les autres conditions, en particulier 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 etc. (al. 1^{er}); les communes sont chargées de veiller à la stricte observation des conditions fixées (al. 2). L'Office communal du logement de 1. _____ assume les tâches déléguées par le Service du logement le 11 juin 2003, soit le contrôle des conditions d'occupation, la révision de la comptabilité et la surveillance de l'administration et de la gérance des immeubles construites ou rénovés avec l'appui financier du canton et de la commune (art. 22 ss LL; 2 al.

E. 2

Seules peuvent occuper des logements à loyers modérés les personnes qui satisfont aux conditions fixées dans le RCOL, qui arrête notamment des limites de revenu et de fortune. La situation déterminante est celle du moment de la présentation de la requête (art. 17 RCOL), soit en l'espèce janvier 2004. Le revenu brut correspond à la somme des revenus bruts de chaque personne formant le ménage. Toutefois, seule est prise en compte la moitié du revenu du conjoint qui gagne le moins et la moitié du revenu des enfants qui ont terminé leur scolarité obligatoire et qui ne sont pas en apprentissage ou aux études (art.5 al. 1^{er} litt. b RCOL). Le revenu déterminant est égal au revenu total brut après déduction d'un quota de 12,5 pour cent (art. 6 al. 1 RCOL); il ne doit pas dépasser les limites de revenu fixées par le département dans un barème établi en fonction du loyer net du logement (art. 6 al. 2 RCOL); le barème tient compte des charges de famille, les limites de revenu sont relevées de 5'100 fr. par enfant pour lequel une allocation est versée et par personne à charge, à

l'exception du conjoint (art.

E. 6

al. 3; actuellement 5'380 fr. selon une circulaire de mai 1998 compte tenu de la modification de l'indice suisse des prix à la consommation). La fortune du ménage, après déduction des dettes dont l'existence est prouvée, ne doit pas dépasser fr. 135'000 francs (art. 7 al. 1^{er} RCOL; 142'330 fr. à ce jour selon la circulaire précitée); à ce montant s'ajoutent 17'000 fr. par enfant pour lequel une allocation est versée et par personne à charge, à l'exception du conjoint ou de l'autre personne du couple (art. 7 al. 2 RCOL; 17'920 fr., selon la circulaire susmentionnée). Sous la section "sanctions" l'article 32 RCOL renvoie à celles prévues par la loi sur le logement, soit à l'article 33 LL. Selon cet article, les infractions à la LL, ainsi qu'à ses dispositions d'application générales ou spéciales, sont passibles d'une amende de 20 à 20'000 francs. La poursuite a lieu conformément à la loi sur la répression des contraventions (al. 1^{er}); les facilités accordées peuvent en outre être immédiatement supprimées ou suspendues pour une durée indéterminée aux sociétés, organes et particuliers fautifs, cette suppression ou cette suspension ne pouvant entraîner aucune augmentation de loyer ni réalisation de baux (al. 2); la restitution des sommes versées par l'Etat ou par les communes peut être exigée sans délai, de même que des impôts non payés en vertu de l'exonération. La décision de restitution a force exécutoire au sens de l'article 80, alinéa 2, de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et faillite (al. 3); la poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée. L'article 33 RCOL dispose encore: "Si un locataire obtient ou conserve un logement grâce à des déclarations erronées, s'il refuse de fournir les renseignements demandés par l'autorité compétente, s'il sous-loue complètement ou partiellement son logement sans autorisation, ou s'il refuse de dénoncer le bail de sous-location dans le cadre de l'article 28 du présent règlement, le bailleur est tenu, sur simple réquisition de l'autorité compétente, de résilier son bail pour la plus prochaine échéance, ceci sans préjudice des sanctions prévues à l'article précédent ." En l'espèce, l'autorité intimée a considéré que la demande de résiliation du bail en application de l'article 33 RCOL précité se justifiait. La recourante et son époux ont déclaré en effet en janvier 2004 avoir une fortune de zéro. Ils n'ont ainsi pas mentionné le gain de loterie de 500'000 fr. réalisé en septembre 2003, ni le solde dont ils disposaient en janvier 2004, prétendant notamment qu'en quatre mois, l'intégralité du gain a été dépensée. Cette dernière affirmation est à l'évidence erronée, dans la mesure où à tout le moins l'immeuble acquis au Kosovo et les comptes bancaires de leurs enfants auraient dû être annoncés. La recourante affirme qu'on ne saurait lui en faire grief dès lors qu'elle n'avait pas la disposition de cette somme, qu'elle n'en a pas profité et que seul son mari l'a dépensée. Certes, le gain de 325'000 fr. net a été versé sur le compte postal dont Monsieur B.X. _____ est titulaire. Toutefois, on ne saurait retenir la bonne foi de la recourante, même à admettre que son époux disposait seul de cette somme. La demande de location, qui a été signée en janvier 2004 par les époux, concernait toute la famille et c'est à l'évidence l'ensemble de leurs revenus et fortune qui devait être déclaré. La recourante avait connaissance de ce gain de loterie et elle savait à tout le moins que des comptes bancaires avaient été ouverts pour ses filles dans la mesure où les relevés de compte étaient adressés à son nom. La recourante ne pouvait ignorer que leur fortune ne s'élevait pas à zéro en janvier 2004. En outre, les explications de Monsieur B.X. _____ sur l'usage qu'il a fait de cet argent sont peu convaincantes. Il a déclaré en avril 2005 qu'il avait dépensé "une grande partie de l'argent en moins de 6 mois sans que sa famille ait son mot à dire" , ce dont on peut déduire qu'en janvier 2004, il disposait encore de fonds. Il n'a donné des explications que sur la manière

dont il a dépensé 223'932 fr. 15., mais non sur le solde. En outre, on ignore l'affectation des montants importants qu'il a perçu aux guichets de la poste à plusieurs reprises durant les derniers mois de 2003. Enfin, on ne saurait tirer argument du fait que la convention sur les effets accessoires du divorce signée en février 2006 ne mentionne pas de fortune, dès lors qu'elle se borne à indiquer que chaque partie se reconnaît propriétaire des biens et objets en sa possession et déclare n'avoir plus de prétention à faire valoir du chef de la liquidation du régime matrimonial. Au vu de ces circonstances, il y a lieu de retenir d'une part que la fortune de la famille X._____ n'était pas égale à zéro en janvier 2004 et d'autre part que la recourante le savait. Il convient de tenir compte du montant de 269'338 fr. de fortune arrêté par les autorités fiscales, de sorte que le ménage composé par les époux X._____ et leurs quatre enfants dépassait la limite de fortune de 214'010 francs. En conséquence, la décision entreprise fondée sur l'article 33 RCOL est pleinement justifiée. 3. La recourante requiert subsidiairement la réforme de la décision entreprise en ce sens qu'elle conserve seule l'usage de l'appartement subventionné. Elle demande le réexamen de la décision par l'autorité de céans au motif que sa situation s'est considérablement modifiée. L'article 20 RCOL impose au demeurant au locataire d'informer l'autorité compétente dans les meilleurs délais, mais au plus tard à la fin du mois suivant celui au cours duquel la modification est intervenue si en cours de bail sa situation se modifie de façon sensible et durable. La conséquence d'une modification est, selon l'article 21 RCOL, la suppression ou la réduction de l'aide, mais non la résiliation du bail du locataire. Dans son recours à la Municipalité du 14 juin 2005, la recourante déclarait déjà qu'une séparation d'avec son époux était imminente. Or, le divorce a été prononcé en juin dernier et on ignore si, aujourd'hui encore, Madame et Monsieur X._____ font ménage commun. En effet, leurs déclarations sur ce point ont été contradictoires. Il ressort ainsi du rapport d'intervention de la police cantonale du 13 mai 2006 que le couple serait séparé depuis mai 2005, mais qu'ils ont la même adresse et qu'ils se partagent le montant du loyer. En outre, le CSR a signalé en mai 2006 que Monsieur B.X._____ représentait un danger et qu'il devait quitter le domicile conjugal. Il n'est donc pas certain, malgré le prononcé du divorce, qu'il n'y ait pas ménage commun. Le fait que le jugement de divorce ordonne à la gérance de modifier la titularité du bail n'implique pas en outre que la recourante a automatiquement droit de bénéficier de l'aide de l'Etat, ni qu'une résiliation en vertu du droit public cantonal serait inopérante. En revanche, il est certain que la situation des enfants de la recourante s'est modifiée, l'aînée C._____ n'habite plus chez sa mère et D._____ est indépendante financièrement. Les conditions d'un réexamen sont donc remplies en l'espèce. Toutefois, le tribunal de céans ne saurait y procéder sans une instruction complémentaire et sans priver la recourante de la garantie de la double instance. Il appartiendra donc à l'Office du logement de procéder à un réexamen de la situation de la recourante et de décider si elle a droit ou non à une aide; au demeurant, le cas échéant, cette décision pourrait rendre caduque la décision de demande de résiliation du bail de l'appartement. 4. Il ressort de ce qui précède que le recours doit être rejeté. Obtenant gain de cause et ayant été assistée par un mandataire professionnel, l'autorité intimée a droit à des dépens, qui seront arrêtés à 1'000 francs. Par analogie avec l'article 14 de la loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, il ne sera pas perçu d'émolument de justice.