

## **VD\_OMNI GE.2008.0061 vom 19. Juni 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_GE.2008.0061](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2008.0061)

FR: VD\_OMNI GE.2008.0061 du 19 juin 2009

IT: VD\_OMNI GE.2008.0061 del 19 giugno 2009

### **Regeste**

X. \_\_\_\_\_ c/Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Le recourant, pasteur domicilié dans une cure, n'a pas saisi l'autorité compétente pour connaître d'un recours contre la fixation du loyer initial par le SIPAL. Bien que la décision fasse mention de la voie et du délai de recours, il s'est délibérément tourné vers une autre autorité judiciaire. Il ne peut pas soutenir que la voie ordinaire du recours lui a échappé et, dans cette situation, est réputé avoir renoncé à contester le loyer initial. Le recours est partiellement admis, l'autorité ayant pris à tort, comme date de référence de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, une date antérieure à celle de l'entrée du pasteur dans la cure, alors même que la décision fixant le loyer initial est entrée en force.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les ministres paroissiaux doivent prendre domicile dans la paroisse où ils sont titulaires d'un poste. Le Conseil synodal peut accorder une dérogation.

#### **E. 2**

Dans les paroisses qui disposent d'une ou plusieurs cures, le Conseil synodal décide dans quels cas un ministre est tenu d'y résider. Pour les cures propriétés de l'Etat, le Conseil d'Etat est consulté.

#### **E. 3**

A titre subsidiaire, le recourant critique la décision du 30 janvier 2008 et estime non fondée l'augmentation de cette indemnité en fonction de l'évolution de l'IPC intervenue depuis janvier 2001, six mois seulement après son entrée dans la cure. Ainsi qu'on l'a vu ci-dessus, le SIPAL conclut à l'admission du recours sur ce point. a) Le recourant invoque à cet égard les art. 269 et ss CO, notamment l'art. 269a let. e CO qui permet au bailleur d'adapter le montant du loyer en cours de bail en compensant le renchérissement pour le capital exposé aux risques, ainsi que l'art. 269b CO qui lui permet d'adapter le montant du loyer à l'IPC lorsque le bail est conclu pour un minimum de cinq ans. Dans les deux cas, le bailleur peut adapter le loyer à toute ou partie de l'évolution de l'IPC depuis la dernière fixation du loyer (art. 16 et 17 OBLF). De façon générale, pour juger de l'admissibilité d'une majoration de loyer, dans le cadre de la méthode de calcul relative, on tiendra compte de tous les facteurs de hausse qui n'auront pas été pris en considération lors de la dernière fixation du loyer, à moins que l'absence d'une réserve valablement formulée n'y fasse obstacle le cas échéant (ATF 118 II 422 consid. 3a/bb, p. 327). Cela résulte du principe de la bonne foi selon lequel les parties sont liées par le comportement qu'elles ont adopté jusque là, si bien qu'elles ne peuvent en particulier soutenir qu'un loyer librement convenu et non contesté serait abusif ou qu'une modification de loyer demandée ou obtenue serait insuffisante (ATF 124 III 67

consid. 3 pp. 68/69). Or, ainsi qu'on l'a vu plus haut, les rapports entre les parties, s'agissant de la mise à disposition de la cure de 1\*\*\*\*\* à tout le moins, sont exclusivement soumis au droit public cantonal. Par conséquent, le droit privé et les articles 269 et ss CO, notamment, ne leur sont applicables à titre de droit public supplétif que par renvoi (cf. Moor, op. cit., vol. I, n° 2.4.2.1), voire en cas de lacune de la loi (ibid., n° 2.4.4). Toutefois, l'autorité de contrôle est habilitée à vérifier si l'application du droit public amène à des résultats contraires aux dispositions fondamentales du droit privé du bail en matière de loyers abusifs (cf. ATF du 3 novembre 1995, in ZBl 1997 p. 71 [traduit et résumé in RDAF 1998 I, p. 695]) et à sanctionner de tels abus, l'idée étant que l'Etat n'a pas le droit d'exiger de ses employés un loyer qu'un bailleur privé ne pourrait pas exiger. Le contrôle se fait lorsqu'une décision d'application est prise. b) En l'occurrence, l'entrée en jouissance par le recourant de la cure de 1\*\*\*\*\* a été différée au 1<sup>er</sup> novembre 2007, conformément à l'art. 3 al. 2 RCLC, soit un an après son entrée en fonction dans la paroisse. Un état des lieux d'entrée a été effectué (art. 4 RCLC). L'indemnité due à titre d'occupation des locaux, calculée conformément à l'art. 7 RCLC, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, est entrée en force, faute d'avoir été contestée devant l'autorité compétente comme on l'a vu au considérant précédent. Deux mois après, l'autorité intimée a notifié au recourant une augmentation de cette indemnité justifiée par l'évolution de l'IPC depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, soit 4/5<sup>èmes</sup> de 7%. Sans doute, l'art. 12 RCLC autorise le SIPAL à modifier l'indemnité d'occupation proportionnellement à la variation des 4/5<sup>èmes</sup> de l'évolution de l'IPC (al. 1), l'indice de base étant celui de janvier 2001 (al. 2), ceci une fois par année, moyennant un avis écrit de trois mois pour le début d'un mois (al. 3). Toutefois, cette disposition ne dispense nullement l'autorité intimée de respecter le principe de la bonne foi. Découlant directement des art. 9 Cst. et 11 Cst.-VD, et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, ce principe protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 129 I 161 consid. 4.1 p. 170, 361 consid. 7.1 p. 381; 128 II 112 consid. 10b/aa p. 125/126; 126 II 377 consid. 3a p. 387, et les arrêts cités). Un renseignement ou une décision erronés de l'administration peut obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la loi, à condition que l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées; qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de sa compétence; que l'administré n'ait pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu; qu'il se soit fondé sur celui-ci pour prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir de préjudice; que la loi n'ait pas changé depuis le moment où le renseignement a été donné (ATF 129 II 361 consid. 7.1 p. 381; 127 I 31 consid. 3a p. 36; 124 V 215 consid. 2b/aa p. 220, et les arrêts cités). Or, en l'espèce, le recourant pouvait à bon droit partir du principe, faute d'indication ou de réserve expresses, que l'autorité intimée avait déjà tenu compte dans la fixation de l'indemnité due à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, soit lorsqu'il est entré dans les locaux, de tous les paramètres consacrés par les art. 7 et 12 RCLC, parmi lesquels l'évolution de l'IPC intervenue depuis janvier 2001. Il pouvait partir du principe que l'indemnité fixée à ce moment-là était suffisante. Tel n'était pas le cas au demeurant puisque l'autorité intimée a adapté ultérieurement cette indemnité en fonction de l'évolution de l'IPC, en adaptant celle-ci avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2008. L'autorité intimée a perdu de vue qu'elle était liée sur ce point par le contenu de la décision du 19 octobre 2007, celle-ci étant entrée en force. Elle doit se laisser opposer les paramètres auxquels elle est censée avoir renoncé dans cette décision. Dès lors, c'est seulement en fonction de l'évolution de l'IPC à

compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, et non depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, qu'elle pouvait éventuellement adapter cette indemnité. L'autorité intimée ayant adhéré à la conclusion subsidiaire du recourant, le recours sera donc admis sur ce point.

#### **E. 4**

Vu ce qui précède, le recours sera admis partiellement. La décision attaquée sera annulée et la cause renvoyée à l'autorité intimée pour nouvelle décision conformément au considérant qui précède. Le sort de la cause commande au surplus que les frais soient laissés à la charge de l'Etat (art. 50 et 91 LPA-VD) et que des dépens réduits soient alloués au recourant ( art. 55 al. 1, a contrario, 56 al. 3 et 91 LPA-VD) .

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