

VD_OMNI GE.2013.0004 vom 10. Januar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2013.0004

FR: VD_OMNI GE.2013.0004 du 10 janvier 2014

IT: VD_OMNI GE.2013.0004 del 10 gennaio 2014

Regeste

X. _____/Unité logement, COMMUNE DE ROLLE, Département de l'intérieur Service juridique et législatif | Locataire contestant l'augmentation du loyer de son appartement, construit au bénéfice d'une aide à la pierre dégressive fondée sur une convention conclue entre l'Etat de Vaud et la commune. Même si l'aide à la pierre a pris fin et que la convention est échue, l'immeuble n'est pas libéré de ce seul fait des effets de la convention, notamment du contrôle des loyers. Il reste dès lors soumis à la législation cantonale en matière de logement, ainsi qu'à l'art. 253b CO. Peu importe que la commune soit également la propriétaire de l'immeuble, le contrôle des loyers étant assuré par une autorité (cantonale) tierce en application des critères de l'art. 21 RLL (c. 4). La hausse litigieuse reste dans le champ d'application de l'art. 253b CO, partant est soumise à la procédure administrative, même si elle résulte de la suppression d'une aide complémentaire communale: cette suppression résulte en effet de l'application d'une norme de droit public arrêtée par la commune en sa qualité de collectivité menant une politique du logement, et non d'un choix qu'elle aurait opéré en qualité de propriétaire du logement (c. 5). L'application de l'art. 253b CO permet à la commune de se dispenser de la formule officielle de l'art. 269d CO, en dépit de la lettre de l'art. 2 al. 2 OBLF (c. 6).

Erwägungen

E. 1

En vertu de sa compétence générale subsidiaire (art. 92 al. 1 LPA-VD), la CDAP est l'autorité compétente pour connaître des recours dirigés contre les décisions sur recours rendues par le Département en application du droit public lorsque, comme en l'espèce, la loi ne prévoit aucune autre autorité pour en connaître. Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Tant la Confédération que les Cantons disposent de règles de droit public en matière de logement. L'art. 41 al. 1 let. e Cst. prévoit ainsi que " la Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables ". Cette disposition confère à la Confédération et aux Cantons, une compétence concurrente pour adopter des règles en matière de politique du logement. Sur la base de ce mandat constitutionnel, la Confédération a notamment adopté la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP; RS 843), dont la Partie 2, aux art. 35 à 46, traite des mesures spéciales destinées à abaisser les loyers (construction de

logements d'utilité publique). Elle a ensuite adopté la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG; RS 842), destinée à encourager l'offre de logements pour les ménages à revenu modeste ainsi que l'accession à la propriété. Le canton de Vaud a également fait usage de sa compétence en adoptant l'art. 67 de la Constitution du 14 avril 2003 (Cst/VD; RSV 101.01) qui dispose notamment que l'Etat et les communes " encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement " . C'est en exécution de ce mandat constitutionnel que le législateur cantonal a adopté la LL, ainsi que le RLL. Ces réglementations, tant fédérales que cantonales, poursuivent un but d'intérêt public différent de celui du droit civil fédéral en matière de bail à loyer. En effet, dans la mesure où l'aide financière accordée par la collectivité publique aux propriétaires est destinée à abaisser le montant des loyers pour répondre aux besoins d'une partie de la population, cette aide s'inscrit dans le cadre de la politique sociale du logement. De telles mesures relèvent à l'évidence du droit public (ATF 4A_267/2009 du 7 août 2009 consid. 2.2). Elles sont admissibles dans la mesure où elles poursuivent un but d'intérêt public, à la condition toutefois qu'elles ne visent pas à réglementer la relation entre bailleur et locataire (Max Baumann/David Dürr/Arnold Marti/Viktor Lieber/Bernhard Schnyder , Zürcher Kommentar, 1998, N. 281 ad art. 6 CC, p. 1190). En effet, il est désormais admis que ce rapport est régi exhaustivement par le droit privé fédéral, qui fixe notamment le montant admissible d'un loyer. Les objectifs poursuivis par le droit privé et le droit public cantonal n'apparaissent pas contradictoires, dans la mesure où la réglementation cantonale est destinée à permettre d'abaisser les loyers à un prix inférieur à celui du marché (FO.2012.0015 du 23 mars 2013 consid. 1b). La situation présente toutefois une certaine complexité, du fait de la coexistence d'un rapport de droit public entre la collectivité et le propriétaire, avec un rapport privé entre le propriétaire et le locataire (ATF 4A_267/2009 précité consid. 2.2).

E. 3

Au plan cantonal plus précisément, la LL prévoit notamment que lorsque la situation du logement dans tout ou partie du canton le justifie, une aide financière peut être octroyée à des communes, à des sociétés, à des fondations ou à des particuliers, pour des réalisations économiquement rationnelles et socialement justifiées (art. 12 LL). L'aide financière à la pierre est une contribution à fonds perdu destinée à diminuer la charge locative de l'immeuble, versée aux propriétaires prévus à l'art. 12 de la loi pour la construction ou la rénovation des logements à loyers modérés, et en principe prévue pour une durée de 15 ans (art. 28 LL). Selon l'art. 18 LL, les modalités concernant cette aide sont fixées dans une convention, prévoyant notamment les droits et obligations de l'Etat, de la commune et du propriétaire, ainsi que la durée (al. 1 et 2). Le contrôle des pouvoirs publics sur le transfert, la gestion et les loyers des immeubles est en principe de durée illimitée (art. 18 al. 3). Le propriétaire ne peut se soustraire unilatéralement aux obligations qu'il a contractées en bénéficiant d'une aide des pouvoirs publics, même s'il a remboursé ou amorti les prêts ou subventions accordés ou garantis par l'Etat ou la commune (al. 5). Les immeubles construits ou acquis avec l'aide précitée ne peuvent pas être vendus sans l'assentiment préalable de la commune et de l'Etat (art. 20). Le règlement précise que l'autorité cantonale statue sur les demandes d'aide cantonale à la pierre pour la construction ou la rénovation de logements; elle peut subordonner sa décision à l'octroi d'une participation communale au moins égale à celle du canton (art. 11 RLL). L'aide à la pierre est dégressive pour les immeubles qui bénéficient de l'aide financière des pouvoirs publics en vertu d'une décision du Conseil

d'Etat jusqu'au 31 décembre 2007; le revenu locatif de ces immeubles est fixé par le service (actuellement l'UL) selon des critères de rendement déterminés (art. 21 RLL). L'autorité cantonale compétente peut décider, pour tout immeuble ayant bénéficié des mesures financières dans le cadre de l'aide à la pierre dégressive, de la création d'un fonds de régulation des loyers avec pour objectif exclusif d'atténuer les hausses des loyers dues notamment à la diminution progressive des aides des pouvoirs publics et aux augmentations du taux hypothécaire; elle fixe annuellement le montant à attribuer à ce fonds (art. 22 RLL). Le revenu locatif est calculé en principe annuellement par le service en application des art. 21 et 22 du règlement (art. 23 RLL). Les revenus locatifs ainsi calculés peuvent entraîner la variation des loyers; le service communique au bailleur sa décision sur la variation des loyers de l'immeuble (art. 24 RLL). Le bailleur notifie aux locataires concernés la hausse ou la baisse de loyer découlant de la décision sur la variation des loyers prévue à l'art. 24 du règlement en observant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois, quelle que soit l'échéance du bail en cours. La notification doit mentionner la date de la décision, le motif de la hausse ou de la baisse de loyer, ainsi que le délai et l'autorité de recours (art. 25 RLL). Par ailleurs, en sus de l'aide à la pierre, la LL prévoit une aide individuelle au logement. Si le loyer payé par une famille ou une personne habitant un immeuble construit avec l'aide des pouvoirs publics excède une part supportable de son revenu malgré l'application des dispositions des articles précédents, l'Etat peut assumer à fonds perdu, conjointement avec la commune et le cas échéant la Confédération, une part supplémentaire des charges afférentes au logement de l'intéressé; la participation communale est en principe égale à celle de l'Etat (art. 29 LL). Les décisions du service (soit l'UL) peuvent faire l'objet d'un recours par écrit auprès du département dans les 20 jours dès leur communication (art. 34 RLL).

E. 4

La recourante estime que son bail n'est plus soumis aux règles de droit public en matière de politique sociale du logement et que ce sont les dispositions ordinaires du droit privé qui s'appliquent, notamment en ce qui concerne la contestation des loyers abusifs. La notification de majoration litigieuse aurait ainsi dû intervenir selon elle au moyen de la formule officielle agréée au sens de l'art. 269d CO, avec la possibilité de la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant sa notification, au sens de l'art. 270 CO. La formule officielle n'ayant en l'espèce pas été utilisée, la majoration serait nulle, conformément à l'art. 269d al. 2 CO. a) La problématique liée à la distinction entre droit public et droit privé en matière de bail à loyer est en partie réglée par l'art. 253b al. 3 CO. Selon cette norme, les dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics (b) et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité (c). La réunion de ces deux conditions permet d'exclure l'application des dispositions matérielles sur la protection contre les loyers abusifs de même que les dispositions formelles sur la procédure de conciliation prévues par le droit privé (ATF 135 III 591 consid. 4.2.1 p. 593; Hans Giger, Berner Kommentar, Das Obligationenrecht, Die Miete, art. 253-273c CO, Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und art. 253-255 CO, Berne 2013, N. 55 ad art. 253b CO; Roger Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5 e éd., Bâle 2011, N. 9 ad art. 253b al. 3 CO; David Lachat, Commentaire romand CO I, 2003, N. 6 ss ad art. 253b CO; Peter Burkhalter/Emanuelle Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, N. 2, 19 ad art. 253b CO). Les mesures d'encouragement se réalisent sous forme d'apports financiers en lien avec la construction ou l'acquisition de locaux d'habitation; ce financement peut intervenir de manière directe

par l'octroi de subventions, ou de manière indirecte par l'octroi d'un prêt sans intérêt par exemple (Burkhalter/Martinez-Favre , op.cit. , N. 108 ad art. 253b, citant Higi , Zürcher Kommentar, 1994, N. 81 ad art. 253a-253b). L'exclusion des règles sur les loyers abusifs pour ce type de logements s'explique par le fait que les critères fixés par le droit privé fédéral pour qualifier un loyer d'abusif relèvent essentiellement des mécanismes du marché (par exemple le critère de l'art. 269a let. a CO sur les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier) alors que le contrôle de l'autorité sur les loyers de logements bénéficiant des prestations de l'Etat résulte de critères fixés par le droit public cantonal ou fédéral et se rapporte essentiellement aux charges effectives du tiers propriétaire (Charles-André 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). Le but de l'art. 253b al. 3 CO est ainsi d'empêcher un double contrôle des loyers et d'éviter le prononcé de décisions contradictoires (ATF 124 III 463 consid. 4b/dd). Ainsi, bien que le contrat de bail soit signé entre le (tiers) propriétaire et le locataire, ce dernier ne peut contester une hausse approuvée par l'autorité que dans le cadre de la procédure de recours administratif qui lui est ouverte par le droit cantonal (Junod , op. cit. , N. 17 p. 413). Ce faisant, il est admis que le bon fonctionnement de la fixation des loyers implique que le mécanisme de contrôle prévu par la loi soit exercé par une entité indépendante du propriétaire de la chose louée (Burkhalter/Martinez-Favre , op.cit. , N. 108 ad art. 253b citant Higi , op. cit. , N. 19 ad art. 253b). b) En l'occurrence, il est établi que l'immeuble de la recourante, propriété de la Commune de Rolle, a bénéficié de mesures d'encouragement des pouvoirs publics lors de sa réalisation, dès lors qu'il a été construit avec l'aide à la pierre dégressive de l'Etat de Vaud et de ladite commune en application des art. 28 ss LL et de ses dispositions d'exécution. La convention signée à cet effet le 30 août 1990 entre l'Etat de Vaud et la commune prévoyait ainsi le versement de subventions permettant à la propriétaire de pratiquer des loyers abaissés durant une période de 15 ans, après le début de la prise en charge de l'immeuble le 1 er juillet 1987. Elle précisait toutefois que l'arrêt des subventions cantonales et communales ne libérait pas l'immeuble des effets de ladite convention. C'est ainsi que certains effets liés aux mesures d'encouragement étatiques précédemment octroyées perdurent actuellement. Comme le souligne l'autorité concernée dans ses déterminations, l'immeuble où la recourante est domiciliée bénéficie notamment d'un fonds de régulation des loyers, élément spécifique aux logements subventionnés, qui a été créé afin d'atténuer les hausses de loyer dues en particulier à la diminution progressive des aides des pouvoirs publics et aux augmentations du taux hypothécaire (art. 22 RLL). Ainsi, même si la convention précitée est désormais arrivée à échéance - puisque 20 ans ont passé depuis la date de la première mise en location des appartements bénéficiant des subsides à fonds perdu -, la procédure de libération de l'immeuble concerné n'a pas encore pu être menée à bien (cf. déterminations de l'UL du 12 février 2013). Certaines contraintes subsistent ainsi pour la propriétaire, notamment l'interdiction de vendre l'immeuble sans l'assentiment préalable de l'Etat (art. 20 LL). En dépit de la fin du subventionnement étatique, les loyers pratiqués dans cet immeuble sont en outre toujours soumis à un contrôle étroit des pouvoirs publics. La recourante reconnaît ainsi elle-même que les services cantonaux continuent à fixer annuellement les loyers maximaux admissibles sur la base des art. 21 à 23 RLL. En application des critères spécifiques de droit public fondés sur les coûts de construction, son loyer mensuel net admissible (sans les frais accessoires) a ainsi été fixé par l'UL à 1'439 fr. à compter du 1 er juillet 2002. Ce montant est toujours d'actualité dès lors qu'il a pour la dernière fois été confirmé par décision du 1 er mai 2012. L'immeuble de la recourante reste

ainsi soumis à la législation cantonale en matière de logement . c) Au vu de ce qui précède, on ne saurait suivre la recourante lorsque celle-ci affirme que l'immeuble litigieux devrait être soumis à des règles identiques à celles qui prévalent sur le marché libre (cf. arrêt FO.2012.0015 du 22 mars 2013 consid. 2b). Il est vrai qu'une partie de la doctrine tend à exiger un rapport triangulaire, incluant collectivité publique, bailleur et locataire afin d'exclure l'application des règles relatives à la contestation des loyers abusifs (Higi , op. cit ., N. 83 ad art. art. 253a-253b; v. aussi Message du Conseil Fédéral du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire "pour la protection des locataires", la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 I 1369 ss, spéc. N. 521 p. 1464). Cette position paraît néanmoins trop restrictive en l'espèce dès lors que, quand bien même la commune, collectivité publique, est également la propriétaire de l'immeuble, partant la bailleuse, le contrôle des loyers est assuré par une autorité (cantonale) tierce en application des critères de l'art. 21 al. 2 RLL (cf. Burkhalter/Martinez-Favre , op. cit ., N. 19 ad art. 253b p. 44 s.; Jean-Marc Siegrist , Les loyers et les frais accessoires des logements subventionnés, 10^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, N. 27). d) Il faut en conclure que le logement litigieux reste dans le champ d'application de l'art. 253b al. 3 CO. Les mesures d'encouragement financées par les pouvoirs publics ainsi que le contrôle des loyers pratiqués dans l'immeuble de la recourante excluent ainsi l'application des règles de droit privé relatives à la contestation des loyers abusifs.

E. 5

Il s'agit ensuite de déterminer si, en raison de ses particularités, la hausse de loyer en cause serait soumise au régime prévu par le droit privé, même si le logement de la recourante entre, conformément à ce qui précède, dans le champ d'application de l'art. 253b al. 3 CO. a) Comme on l'a vu, la ratio legis de l'art. 253b al. 3 CO est d'empêcher un double contrôle des loyers et d'éviter le prononcé de décisions contradictoires. Pour les habitations qui font l'objet de mesures d'encouragement par les pouvoirs publics, l'autorité chargée du contrôle des loyers jouit d'une compétence exclusive, et la procédure prévue dans le droit des obligations est fermée. La sécurité du droit exige que l'exclusivité de la compétence de l'autorité instituée par la législation sur les mesures d'encouragement s'étend à tous les points soumis à la surveillance. L'art. 253b al. 3 CO apparaît, de la sorte, comme une véritable norme de compétence (ATF 124 III 463 consid. 4b/dd). b) En l'espèce, la recourante a bénéficié depuis 1997 d'un soutien financier supplémentaire important de la part des autorités communales, à raison d'abord de 214,80 fr. par mois, puis de 180 fr. par mois depuis 1998. Depuis 2002, le loyer admissible calculé par l'UL s'élève à 1'439 fr., et l'aide complémentaire communale a abaissé le montant dû par la recourante à 1'259 fr. En effet, si le bailleur ne peut pratiquer un loyer plus élevé que celui admis par l'autorité administrative compétente qu'avec l'autorisation de cette dernière, nul ne conteste qu'il puisse en revanche solliciter de son locataire le paiement d'un loyer moins élevé pour des raisons sociales. Il est constant que l'augmentation de loyer litigieuse de 180 fr. par mois signifiée le 14 mai 2012 résulte de la suppression de l'aide supplémentaire précitée. Or, cette aide ne procédait pas d'une largesse de la part du propriétaire de l'immeuble concerné, qui agirait comme un bailleur privé dans une relation contractuelle, mais bien d'un effort complémentaire consenti par la collectivité en application de normes de droit public relatives au logement social. Ainsi, la lettre adressée par la municipalité à la recourante le 11 juin 1997 faisait-elle état d'un " effort spécial communal ". Corollairement, l'augmentation de loyer litigieuse découle donc bien de l'application d'une norme de droit

public arrêtée par la commune en sa qualité de collectivité menant une politique du logement, et non d'un choix qu'elle aurait opéré en sa qualité de propriétaire de la chose louée. L'objectif d'unicité de l'art. 253b al. 3 CO serait du reste entravé s'il fallait exiger, pour des habitations subventionnées par les pouvoirs publics et soumises à une surveillance officielle, la mise en oeuvre de deux procédures pour contester les majorations de loyer, à savoir une procédure administrative lorsque la majoration résulte d'une hausse du loyer admissible déterminée par l'UL, respectivement une procédure civile lorsque la majoration résulte de la suppression d'une aide supplémentaire communale. Un tel double système serait source non seulement de complications inutiles, mais encore d'un risque accru de décisions contradictoires (cf. ATF 124 III 463 consid. 4b/dd). La hausse de loyer querellée en l'occurrence est donc soumise à la procédure administrative.

E. 6

Reste à déterminer en l'espèce si l'application de l'art. 253b al. 3 CO permet au bailleur de se dispenser de la formule officielle exigée par l'art. 269d CO. En d'autres termes, il faut examiner si c'est à bon droit que la commune a fait usage du formulaire " Notification de hausse ou de baisse de loyer pour logement subventionné " afin de signifier la majoration de 180 fr. du loyer facturé à la recourante. a) Selon l'art. 2 al. 2 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF; RS 221.213.11), concrétisant notamment l'art. 253b al. 3 CO, une série de dispositions relatives à la protection sur les loyers abusifs, dont l'art. 269d al. 3 CO, restent applicables aux appartements en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité. Il en va notamment ainsi des modifications unilatérales du contrat par le bailleur au sens de l'art. 269d al. 3 CO. Selon cette dernière disposition, les al. 1 et 2 de l'art. 269d CO, relatifs aux majorations de loyer, " sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires ". Les al. 1 et 2 précités prévoient que ces majorations doivent être communiquées au locataire selon une procédure spéciale qui lui permet de contester le loyer fixé (art. 270 ss CO). En cours de bail, l'art. 269d al. 1 ch. 2 CO exige ainsi que le bailleur qui prétend avoir droit à une augmentation du loyer doit le faire savoir au locataire par écrit, au moyen d'une formule officielle, appelée " avis de majoration ". Celle-ci répond à des conditions de forme particulièrement rigoureuses. L'avis doit en particulier être donné par écrit sur la formule officielle agréée par les cantons, sous peine de nullité. Les autres modifications unilatérales du contrat ou autres prétentions du bailleur, obéissant aux mêmes formalités que les majorations de loyer, sont les prétentions par lesquelles le bailleur tend à réduire ses prestations ou à modifier les obligations du locataire en défaveur de ce dernier (Luc Thévenoz/Franz Werro , Commentaire romand, Code des obligations I, Bâle 2003, N. 5 ad art. 269d). En d'autres termes, à lire l'art. 2 al. 2 OBLF associé à l'art. 269d al. 3 CO, l'art. 269d al. 1 ch. 2 CO imposant qu'une majoration de loyer soit annoncée sur une formule officielle resterait à première vue applicable aux locaux d'habitation subventionnés entrant dans le champ d'application de l'art. 253b al. 3 CO. b) La conformité de l'art. 2 al. 2 OBLF avec le CO pose cependant problème (cf. ATF 124 III 463 consid. 4b/bb et cc et les références citées). Le Tribunal cantonal a procédé à un examen de la légalité de l'art. 2 al. 2 OBLF. Rappelant que l'art. 253b al. 3 CO a pour effet d'exclure l'application aux logements subventionnés des " dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs ", il a considéré que celles-ci se limitaient formellement, selon les notes marginales, aux dispositions énumérées sous lettre

E (" contestation du loyer ") du Chapitre II du Titre huitième, soit aux art. 270 à 279d CO. Matériellement toutefois, l'inapplication aux logements subventionnés des art. 270 ss CO devait entraîner également l'inapplication des art. 269 ss CO. En tant qu'il prévoyait l'application des dispositions que la loi avait exclues (matériellement, voire formellement), l'art. 2 al. 2 de l'ordonnance devait ainsi être écarté (arrêt de la Chambre des recours du 21 mai 1997 consid. IV.a, publié in: Cahiers du bail 2/98 p. 51 s., ainsi que le commentaire de Philippe Conod, L'art. 253b al. 3 CO et la protection des locataires contre les loyers abusifs dans les logements subventionnés, in: Cahiers du bail 2/98, p. 33 ss). Dans le cadre d'un litige portant sur l'augmentation d'un loyer contrôlé, le Tribunal cantonal a récemment reconnu que le renvoi de l'art. 2 al. 2 OBLF à l'art. 269 CO, qui définit la notion de loyers abusifs, ne peut être compris en ce sens qu'il imposerait, à tous les stades du contrôle du montant du loyer par les autorités, l'application de l'art. 269 CO, y compris le calcul du rendement (arrêt de la CDAP FO.2012.0015 du 22 mars 2013 consid. 3, faisant l'objet d'un recours au Tribunal fédéral 1C_500/2013, pendant). Dans plusieurs arrêts, le Tribunal fédéral relève quant à lui que l'art. 253b al. 3 CO est clair lorsqu'il indique que les logements subventionnés ne sont pas soumis aux dispositions relatives à la contestation des loyers abusifs. Selon lui, cette disposition effectue un renvoi général au Chapitre II du Titre huitième (art. 269 à 270e CO) (ATF 135 III 591 consid. 4.2; 124 III 463 consid. 4b/dd). Statuant sur un recours dirigé contre l'arrêt cantonal précité du 21 mai 1997, il a également retenu que la compétence exclusive de l'autorité administrative au sens de l'art. 253b al. 3 CO va en principe de pair avec l'application au fond de la législation de droit public. Il n'a toutefois pas eu à se prononcer sur la question de la légalité de l'art. 2 al. 2 OBLF, déclarant le recours irrecevable pour un autre motif (arrêt du Tribunal fédéral du 27 octobre 1998, reproduit in: Cahiers du bail 1/99 p. 25 s., consid. 4b et 4c). c) Quoiqu'il en soit, le Tribunal fédéral a déjà tranché la question de la portée de l'art. 269d al. 3 CO au regard des art. 253b al. 3 CO et 2 al. 2 OBLF. Il a en effet retenu que l'usage de la formule officielle, qui n'a de sens que lorsque le contrôle prévu par le droit privé peut s'exercer, doit être réservé, pour des raisons téléologiques, aux cas dans lesquels il n'y a pas de surveillance administrative. On rencontrera une telle situation lorsque le bailleur modifie de son propre chef le contrat au détriment du locataire autrement qu'en majorant le loyer ou en introduisant de nouveaux frais accessoires, soit dans toutes les autres circonstances qui entrent dans la notion générale des " autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur " (ATF 124 III 463 consid. 4b/dd). d) En l'occurrence, la forme que doit revêtir la modification du loyer facturé mensuellement à la recourante dépend de la nature de la créance contestée. A ce titre, il faut rappeler que la majoration litigieuse résulte de la suppression d'un effort complémentaire consenti par la collectivité publique en application du droit public (cf. supra consid. 4 et 5). Or, dans ce genre de situations, l'art. 25 RLL prévoit expressément que le bailleur notifie aux locataires concernés la hausse ou la baisse de loyer découlant de la décision sur la variation des loyers en observant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois, quelle que soit l'échéance du bail en cours. Il est vrai que la configuration qui nous occupe peut prêter à confusion dès lors que la Commune de Rolle est tout à la fois l'autorité en charge d'un subventionnement du loyer et le bailleur qui est également tenu de communiquer d'éventuelles modifications au locataire. Dans la mesure toutefois où l'augmentation litigieuse découle directement de la politique sociale du logement et résulte d'une décision de la commune prise en sa qualité de collectivité menant cette politique, celle-ci doit être notifiée conformément au droit public et ne saurait être soumise aux conditions particulières qui prévalent en matière de droit privé. On peine d'ailleurs à discerner l'intérêt pratique de

procéder au moyen de la formule officielle selon l'art. 269d CO alors même que la plupart des règles relatives à la protection contre les loyers abusifs ne peuvent pas être invoquées pour les logements qui ont bénéficié de mesures d'encouragement et qui sont soumis à une mesure de surveillance (cf. ATF 124 III 463 précité consid. 4b/dd; dans le même sens, sur la portée de l'art. 2 al. 2 OBLF par rapport à l'art. 253b al. 3 CO: FO.2012.0015 précité consid. 2c et les réf. citées). C'est ainsi à bon droit que l'autorité intimée a notifié la majoration du loyer litigieux en vertu de l'art. 25 RLL sur la base du formulaire relatif aux logements subventionnés, et dans un délai conforme à cette disposition. e) Dans la mesure où la recourante n'allègue pas, ni ne démontre que, sur le fond, la suppression de l'effort financier librement consenti par la commune serait contraire au droit, il n'y a au demeurant pas lieu d'examiner cette question dans le cadre du présent litige.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision querellée. Un émolument de justice est mis à la charge de la recourante (art. 49 et 52 LPA-VD). Aucune des parties en présence n'étant représentée par un mandataire professionnel hormis celle qui succombe, il n'y a en outre pas lieu d'allouer de dépens.

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