

VD_OMNI GE.2024.0135 vom 7. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.2024.0135

FR: VD_OMNI GE.2024.0135 du 7 octobre 2024

IT: VD_OMNI GE.2024.0135 del 7 ottobre 2024

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité de Morges, Office communal du logement, C. _____ | Résiliation d'un bail à loyer subventionné. Question laissée ouverte de savoir si le règlement communal en cause, qui prévoit qu'en cas de dépassement supérieur à 20% de la limite de revenu fixée par la législation cantonale, les aides sont supprimées et le bail résilié, est conforme à l'art. 21 al. 3 RCOL. Compte tenu de la modification de la situation financière du recourant survenue en cours de procédure, renvoi de la cause à l'office communal du logement pour complément d'instruction et nouvelle décision. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Lorsqu'un locataire ne remplit plus les conditions d'occupation fixées dans le règlement, l'aide des pouvoirs publics est: a. supprimée en cas de sous-occupation; b. réduite en cas de dépassement des limites de revenu, dans une mesure telle que le montant du loyer net abaissé représente le loyer donné par le barème au regard du revenu déterminant au sens de l'article 6 du présent règlement; toutefois, le loyer perçu ne pourra en aucun cas dépasser le loyer plein du logement en cause. 1bis L'autorité compétente au sens de l'article 14 du règlement transmet au gérant la décision au sens de l'alinéa 1. Le gérant doit notifier au locataire, dans le mois suivant la décision de l'autorité, la hausse de loyer consécutive à la suppression ou à la réduction des aides des pouvoirs publics. La hausse de loyer prend effet dans les 6 mois dès la date de la décision de l'autorité et pour la fin d'un mois.

E. 2

Si, dans l'intervalle, le locataire remplit à nouveau les conditions, et ce de manière durable, il en informe l'autorité compétente en produisant les attestations nécessaires. La prestation des pouvoirs publics pourra être maintenue.

E. 3

Les recourants contestent en l'espèce l'application par la décision attaquée du règlement communal. Ceux-ci voudraient voir appliquer en l'espèce en lieu et place l'art. 21 RCOL. A cet égard, il convient d'aborder deux questions distinctes. La première a trait à l'application du droit dans le temps: en effet, le règlement communal ici en cause est postérieur à la conclusion du bail, contrairement au RCOL (ci-après: a). La seconde concerne la portée de la délégation cantonale en vue de l'adoption de règles communales dans la matière ici en cause (ci-après: b). On note tout d'abord que la LL ne contient pas de disposition déléguant aux communes le pouvoir d'adopter des dispositions législatives et moins encore des normes de substitution; l'art 22 al. 3 de ce texte prévoit simplement la possibilité pour le Département de déléguer aux autorités communales les tâches de contrôle des conditions d'occupation. L'art. 12 RCOL prévoit en revanche la possibilité pour les communes

d'adopter des règles communales spéciales lesquelles "peuvent compléter les règles cantonales ou se substituer à celles-ci, après avoir été approuvées par le Département en charge du logement". La portée de cette disposition est d'ailleurs disputée entre les parties. A cela, on ajoutera une autre disposition, à savoir celle de l'art. 27 al. 5 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15) du 10 mai 2016, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Cette disposition concerne les logements d'utilité publique (abrégé: LUP), dont notamment les logements bénéficiant d'une aide à la pierre, au sens de la LL (al. 1 let. a); l'al. 5 de cette même disposition prévoit que les "communes peuvent appliquer des règles communales complémentaires dans les domaines qui ne font pas l'objet d'une réglementation cantonale, notamment en matière de conditions d'occupation. Elles sont soumises à l'approbation du Département." a) aa) S'agissant de l'application du droit dans le temps, le principe de la légalité exclut l'application de normes à titre rétroactif. Toutefois, on considère qu'il y a rétroactivité au sens impropre, laquelle est admise en règle générale, lorsque la nouvelle règle de droit tend à s'appliquer à une situation de fait qui a, certes, pu prendre naissance sous l'ancien droit, mais qui se poursuit sous le nouveau droit (ATF 133 II 97, spécialement 101; voir en outre Milena Pirek, L'application du droit public dans le temps: la question du changement de loi, thèse Fribourg 2018, N 495 ss et 793 s.). bb) Dans le cas d'espèce, force est de relever que l'octroi d'un logement subventionné crée une relation de droit administratif durable et non ponctuelle. En d'autres termes, si le droit applicable évolue, la règle nouvelle est susceptible de s'appliquer, sauf précision en sens contraire, dès son entrée en vigueur à cette relation qui perdure. Plus concrètement, le contrat de bail renvoie certes au RCOL; cependant, si le règlement communal a (valablement) remplacé le RCOL, à compter de 2021, il peut être appliqué dès cette date à la situation des recourants qui a elle-même évolué. Autrement dit, la décision de 2023 pourrait se fonder sur le règlement communal. On ajoutera encore à ce propos que les précisions du contrat de bail, dès lors qu'elles sont contenues dans un contrat de droit privé, ne sauraient écarter l'application de règles de droit public (étant d'ailleurs relevé que la commune n'est pas partie à ce contrat). cc) Les griefs soulevés par les recourants sous l'angle de l'application du droit dans le temps doivent donc être écartés. b) Par contre, il convient de se demander si le règlement communal est conforme à la clause de délégation arrêtée par l'art. 27 al. 5 LPPPL, déjà cité (on note d'ailleurs que le préavis 45/12.18 de la Municipalité de Morges au Conseil communal intitulé "MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LES CONDITIONS D'OCCUPATION DES LOGEMENTS BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE DES POUVOIRS PUBLICS ET DES LOGEMENTS À LOYER ABORDABLE MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LES CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE INDIVIDUELLE AU LOGEMENT", p. 5, invoque expressément cette disposition cantonale); en effet, cette norme prime sur le contenu de l'art. 12 RCOL, qui contient lui aussi une clause de délégation, de portée différente. En outre, cette disposition lui est aussi postérieure, puisqu'elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Or, la clause de délégation de l'art. 27 al. 5 LPPPL apparaît plus restrictive, en ce sens qu'elle permet seulement au législateur communal de compléter les règles cantonales, dans les domaines non réglés par celui-ci, et non de s'y substituer (cette disposition paraît donc exclure l'adoption par la commune de normes primaires ou normes dites de "substitution"). On peut ainsi concevoir, sans doute, l'adoption de règles communales de nature à encadrer l'octroi de dérogations aux règles d'occupation des logements subventionnés. En revanche, il n'est pas évident que le législateur communal puisse adopter une règle écartant la norme de l'art. 21 al. 3 RCOL,

suivant laquelle le non-respect des conditions d'occupation n'implique pas la résiliation du bail du locataire, comme le prévoit pourtant l'art. 9 du règlement communal. On ajoutera que l'approbation de ce texte par le Département cantonal ne saurait guérir cette absence de conformité au droit supérieur. Là aussi, on laissera cette question ouverte pour les motifs qui suivent.

E. 4

En cours de procédure, le recourant a annoncé qu'il avait perdu son emploi auprès de l'entreprise D. _____, ce avec effet au 30 septembre 2024. Il allègue à ce propos, de manière plausible, que son revenu va dès lors fortement évoluer à la baisse. Or, l'art. 21 al. 2 RCOL envisage l'hypothèse d'une modification de la situation financière du locataire; cette disposition prévoit en effet que le locataire, s'il remplit à nouveau les conditions (notamment financières) d'occupation et ce de manière durable, l'autorité compétente en est informée et la prestation des pouvoirs publics peut, cas échéant, être maintenue. On ne discerne pas dans le règlement communal de disposition qui fasse obstacle à l'application de l'art. 21 al. 2 RCOL (et l'on ne voit pas que le silence du règlement communal soit apte à écarter l'application de cette disposition), si tant est que cela soit possible au regard de l'art. 27 al. 3 LPPPL. Cette disposition apparaît d'ailleurs comme raisonnable; il y a en effet peu de sens à exiger d'un locataire qu'il quitte son logement subventionné si, pendant la durée de la procédure, celui-ci remplit à nouveau les conditions d'occupation d'un tel logement. Il demeure que les conditions financières des recourants ne sont pas connues de manière précise et il n'est pas possible à la cour de céans de s'assurer que ces conditions financières permettent que les recourants soient éligibles pour un logement subventionné. Il convient ainsi d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause à l'Office communal du logement pour qu'il statue à nouveau après complément d'instruction portant sur le revenu déterminant des recourants.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, à l'annulation de la décision attaquée, ainsi qu'au renvoi de la cause à l'Office communal du logement pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Vu l'issue du pourvoi, il ne sera pas prélevé d'émolument. Au surplus, les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ont droit à l'allocation de dépens, à la charge de la commune intimée (art. 49 et 55 LPA-VD).

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