

## **VD\_OMNI AC.2006.0323 vom 20. September 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-09-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2006.0323](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0323)

FR: VD\_OMNI AC.2006.0323 du 20 septembre 2007

IT: VD\_OMNI AC.2006.0323 del 20 settembre 2007

### **Regeste**

ALTHAUS/Service de l'économie, du logement et du tourisme, Municipalité de Lausanne | Selon la jurisprudence, l'évaluation du revenu locatif admissible selon la méthode de l'autorité cantonale est admissible et compatible avec la garantie de la propriété pour autant que les loyers recalculés assurent au propriétaire un rendement suffisant des fonds propres investis pour l'acquisition et la rénovation de l'immeuble. Conditions non réalisées en l'espèce, alors que le coût d'acquisition de l'immeuble ne peut être qualifié de manifestement exagéré ou surfait.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Le Grand Conseil du Canton de Vaud a adopté le 5 décembre 1962 un décret concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation. Le décret soumettait à une autorisation de l'Office cantonal du logement la démolition totale ou partielle de maisons d'habitation ainsi que la transformation ou l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation dans les communes où sévit la pénurie (art. 1<sup>er</sup>). En règle générale, l'autorisation était refusée lorsque l'immeuble comprenait des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 2). Elle était accordée lorsque la démolition apparaissait indispensable pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général; elle pouvait l'être à titre exceptionnel, si d'autres circonstances le commandaient impérativement (art. 3); l'exposé des motifs du Conseil d'Etat précisait que cette possibilité ne devrait être utilisée ni en faveur d'opération ayant un caractère spéculatif, ni en faveur d'un requérant invoquant une situation qui lui est imputable, par exemple, l'acquisition d'un immeuble à un prix excessif (BGC automne 1962 p. 718). b) A l'époque, le Canton de Vaud devait faire face à d'importantes demandes de nouvelles constructions comportant des démolitions de bâtiments d'habitation dans le centre des localités. Il était alors nécessaire d'introduire une procédure permettant d'interdire les démolitions de bâtiments d'habitation en bon état et comportant des logements de qualité répondant au besoin prépondérant de la population (BGC automne 1962 p. 716). Saisi d'un recours de droit public contre le décret du Grand Conseil, le Tribunal fédéral a constaté que la réglementation cantonale poursuivait d'autres buts que ceux du droit fédéral concernant la lutte contre les abus dans le secteur locatif. Ainsi, le décret vaudois visait effectivement à lutter contre la pénurie de logements comme telle, en prévoyant des mesures destinées à accroître de façon générale le nombre de logements, alors que le droit fédéral visait à assurer le contrôle des prix sans favoriser la construction d'immeubles nouveaux ou empêcher la démolition de maisons d'habitation anciennes mais encore utilisables. Ainsi, le décret du Grand Conseil ne concernait directement que le propriétaire et ne se préoccupait pas des locataires qui n'étaient pas partie à la procédure relative à l'octroi de permis de construire et ne pouvaient pas recourir

contre une décision autorisant la démolition (voir ATF 89 I 178, consid. 3c, p. 182). c) Ce décret a été prolongé le 19 novembre 1969 pour une durée indéterminée en raison de la situation de pénurie persistante sur le marché du logement (BGC automne 1969 p. 222), puis il a été complété le 21 novembre 1973. Cette dernière modification était notamment destinée à instaurer un contrôle des loyers des logements qui remplaçaient ceux qui avaient été démolis ou transformés et à introduire le principe du refus d'autoriser une démolition ou une transformation si l'entretien de l'immeuble avait volontairement été négligé (BGC automne 1973 p. 228). Le Tribunal fédéral a admis que de telles mesures étaient compatibles avec le droit fédéral et conformes à la garantie de la propriété (ATF 101 Ia 502 ss). Le décret n'introduisait pas un contrôle général des loyers ou des prix de vente destiné à protéger les locataires de manière globale, mais un contrôle limité aux cas dans lesquels il s'agissait d'assurer l'application de règles tendant à combattre la pénurie de logements dans les communes où sévissait cette pénurie. Ainsi, le contrôle des loyers apparaissait comme une mesure accessoire à celle prise en vue de maintenir, à la disposition de la population, un nombre suffisant d'appartements dans les catégories où sévissait la pénurie. Ces mesures, prises dans un autre cadre que la réglementation fédérale, permettaient de renforcer la protection des locataires voulue par le droit fédéral sans contrecarrer les mesures fédérales et en accroissant leur efficacité (ATF 99 Ia 604 consid.6 e p.627).

## **E. 2**

a) La loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (ci-après : la loi ou LDTR) a repris l'essentiel des règles posées par le décret de 1962 tout en complétant le texte. C'est ainsi que les travaux de rénovation ont été soumis à l'autorisation cantonale au sens de l'art. 1<sup>er</sup> de la loi. L'art. 3 LDTR reprend le principe de l'art. 2 du décret selon lequel l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie. L'art. 4 LDTR prévoit que l'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, et qu'elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement ; selon l'alinéa 3 de cette disposition, le département peut contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi. Il convient de préciser que le droit cantonal en matière de démolition, de transformation et de rénovation de maisons d'habitation a pour but la lutte contre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. A cet égard, les logements dans les vieux immeubles font l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des loyers généralement modestes dont le coût est en rapport avec les ressources de la majorité de la population, mais aussi par la qualité des logements, notamment leurs dimensions (voir ATF 89 I 460). b) La jurisprudence a posé le principe selon lequel le contrôle des loyers par l'évaluation du revenu locatif admissible, selon la méthode de calcul propre à l'autorité intimée, pouvait se justifier et restait compatible avec la garantie de la propriété « pour autant que les loyers recalculés assurent au propriétaire un rendement suffisant des fonds propres qu'il a investis pour l'acquisition et la rénovation de l'immeuble » (arrêt AC 2000.0155 du 15 octobre 2002). L'exigence et la notion du rendement équitable des fonds investis ressort d'ailleurs de la jurisprudence fédérale (voir notamment ATF 116 Ia 417, consid. 11a). Le Tribunal fédéral a en effet précisé que la fixation des loyers après travaux sur la base de la méthode de calcul de l'autorité cantonale

était compatible avec la garantie de la propriété « pour autant qu'elle assure au propriétaire un rendement suffisant des fonds propres qu'il a investis dans l'acquisition et la rénovation des immeubles » (ATF 119 Ia 348 consid. 4c p. 358, ATF du 24. 09. 2001 publié à la RDAF 2002 p. 49, consid. 3b p. 60). c) En l'espèce, l'autorité cantonale a fixé le revenu locatif admissible de telle manière que le recourant ne peut obtenir aucun rendement des fonds propres investis : aa) Pour l'immeuble de l'avenue de France 1, le montant des travaux s'élevait à 1'319'000 fr., selon une évaluation réalisée d'après la méthode « Mérip », à la suite d'une visite du bâtiment pour les seuls travaux concernant les logements soumis à pénurie. L'autorité cantonale admet la nécessité des travaux; elle constate que les logements sont vétustes et que l'absence de locaux sanitaires justifie une restructuration, de même que la création d'un ascenseur. Elle admet la nécessité de créer des locaux sanitaires adaptés et que la lourdeur des interventions est aussi nécessaire à la mise en conformité des installations techniques telles que chauffage, sanitaires, électricité. Mais le calcul du loyer ne permet aucun rendement des fonds propres investis et entraîne une perte annuelle alors même que les parties admettent que le prix d'acquisition du bien- fonds de 1'775'000 fr. n'est pas manifestement surfait selon l'art. 12 al. 2 RDTR ou manifestement exagéré au sens des art. 269 CO, 10 OBLF. bb) Pour le bâtiment de l'avenue de France 3 et 5, le montant des travaux admissibles est fixé par l'autorité cantonale à 2'714'864 fr. Ce montant est identique à celui présenté par le recourant. Comme pour l'immeuble de l'avenue de France 1, l'autorité cantonale admet la nécessité des travaux envisagés, notamment la création de sanitaires adaptés ainsi que les interventions nécessaires à la mise en conformité des installations techniques (chauffage, sanitaires et électricité). La valeur objective de l'immeuble avec le terrain est arrêtée à 2'706'423.72 fr. ; elle est supérieure à la valeur d'achat prise en compte par le recourant (2'475'000 fr.), mais le revenu locatif admis par l'autorité cantonale est limité à 230'461 fr. alors que le rendement nécessaire à l'amortissement des investissements engagés par le recourant s'élève à 260'040 fr. Cette situation provient du fait que le revenu locatif fixé par la décision contestée ne tient pas compte de la charge effective d'intérêt et des frais d'exploitation. cc) Les loyers fixés par les décisions contestées ne peuvent ainsi être maintenus. Le dossier doit être retourné à l'autorité cantonale afin qu'elle fixe le montant du loyer de manière à permettre un rendement équitable des fonds propres. A cet effet, l'autorité doit préciser, dans sa décision, la nature et l'importance des travaux de transformation admis et leur coût, en retenant les charges effectives d'intérêt, les réserves pour les travaux d'entretien et frais d'exploitation de l'immeuble, et le rendement équitable des fonds propres investis par le recourant.

### **E. 3**

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être admis et les décisions attaquées annulées; les dossiers sont retournés à l'autorité cantonale pour compléter l'instruction et statuer à nouveau dans le sens des considérants. Le recourant, qui a consulté un homme de loi, a droit aux dépens qu'il a requis, arrêtés globalement à 2'500 fr. Les frais de justice sont laissés à la charge de l'Etat. Par ailleurs, la décision municipale délivrant le permis de construire est annulée, dans la seule mesure où elle comporte l'obligation de reprendre les conditions fixées par le Service de l'économie, du logement et du tourisme reprises dans la synthèse de la Centrale des autorisations spéciales du 10 novembre 2006. Elle est en revanche maintenue pour le surplus.