

VD_OMNI AC.2011.0201 vom 28. Mai 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0201

FR: VD_OMNI AC.2011.0201 du 28 mai 2013

IT: VD_OMNI AC.2011.0201 del 28 maggio 2013

Regeste

DUROUS, FAILLÉTAZ, SUDAN, DECALO, DE RIEDMATTEN/Municipalité de Lausanne, HÄNNI, Unité logement | Recours de locataires contre le permis de construire (aménagement de deux appartements en duplex dans les combles et surcombles et création de deux appartements dans l'actuel sous-sol, la buanderie et les caves étant déplacées dans un sous-sol à créer) et l'autorisation spéciale de rénover les locaux communs et les appartements de l'immeuble qu'ils habitent. Question de la qualité pour recourir des locataires - qui ont signé une convention devant le Tribunal de baux qui leur accorde une unique prolongation de bail de 12 mois dès délivrance d'un permis de construire exécutoire, et oblige le bailleur à leur proposer en priorité la conclusion d'un bail pour l'un des nouveaux appartements - laissée ouverte vu le rejet du recours au fond. Constat que les travaux de rénovation prévus, y compris la modernisation des cuisines et des salles de bain, ainsi que la création d'un ascenseur, peuvent être considérés comme indispensables au sens de la LDTR et doivent être ainsi autorisés. La création de deux appartements dans le sous-sol existant ne créera aucune aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC.

Erwägungen

E. 1

La décision d'octroi du permis de construire, prise par la municipalité, est une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. L'autorisation cantonale spéciale fondée sur la LDTR, communiquée avec le permis de construire, est également susceptible de recours. Le présent recours, dirigé à la fois contre le permis de construire et l'autorisation spéciale, a été formé dans le délai légal de trente jours (art. 95 et 96 LPA-VD). La qualité pour agir est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) : le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et des autorisations de construire, le droit cantonal doit reconnaître la qualité pour recourir au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 [LAT; RS 700]). Cela signifie, en l'occurrence, que la qualité pour recourir selon l'art. 75 LPA-VD doit être définie au moins aussi largement qu'à l'art. 89 al. 1 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), s'agissant en particulier des critères de l'atteinte et de l'intérêt digne de protection. Dans ce cadre, le Tribunal fédéral a développé une jurisprudence au sujet de la qualité pour recourir du voisin (cf., en dernier lieu, ATF 137 II 30). Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin.

Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. Cela étant, la situation la plus courante, dans la jurisprudence, est celle où le voisin est le propriétaire d'un bien-fonds situé à proximité de l'installation litigieuse, voire le locataire d'un bâtiment situé sur une autre parcelle. Il n'est pas fréquent que le locataire d'un appartement forme un recours contre l'octroi d'un permis de construire au propriétaire foncier qui est son bailleur, pour un ouvrage à réaliser sur la parcelle où il réside. En règle générale, si un locataire et un bailleur ont un différend au sujet des qualités ou de l'aménagement de la chose louée, des prescriptions du droit privé sont applicables et la juridiction compétente est celle qui traite des litiges concernant les baux. On peut néanmoins concevoir qu'un locataire ne reproche à son bailleur que la violation de règles du droit public, en relation avec un projet de construction, sans prétendre qu'il ne tiendrait pas ses engagements contractuels; dans cette mesure, le recours du locataire contre le permis de construire serait recevable, dès lors que son admission pourrait lui procurer un avantage pratique qu'il n'obtiendrait pas devant la juridiction civile (cf. arrêt CDAP AC.2011.0020 du 21 novembre 2011, arrêt TA AC.2007.0266 du 10 avril 2008; à propos de la qualité pour recourir du locataire en droit administratif, dans un autre contexte, cf. ATF 131 II 649). Lorsque le recours est dirigé non seulement contre le permis de construire, mais aussi contre l'autorisation spéciale cantonale fondée sur la LDTR, la jurisprudence cantonale admet la recevabilité du recours du locataire qui occupe les locaux à transformer, et qui conteste l'octroi de cette autorisation spéciale (cf. RDAF 2001 I 344 consid. 1c). De manière générale, on devrait admettre la qualité pour recourir du locataire contre une autorisation d'effectuer des travaux dans l'immeuble qu'il occupe lorsque celle-ci a clairement une portée préjudicielle dans les rapports avec le propriétaire : si l'autorisation est annulée par le juge administratif, le bailleur n'arrivera ainsi pas à faire juger que la rénovation ou la modification du bâtiment peut raisonnablement être imposée au locataire (art. 260 al. 1 CO) et une résiliation du bail à loyer, en vue des travaux, sera probablement jugée contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 CO ; ATF 4P.474/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3). Dans ces circonstances, l'existence d'un intérêt digne de protection à contester l'octroi du permis de construire devrait être reconnue (cf. arrêts CDAP AC. 2011.0263 du 25 mai 2012; AC.2009.0205 du 8 avril 2010). En l'espèce, les recourants sont tous actuellement locataires d'appartements de l'immeuble concerné par la décision attaquée. Leur situation est toutefois particulière, dans la mesure où ils ont conclu une convention devant le Tribunal des baux selon laquelle leur était accordée " une unique prolongation de leur bail de douze mois, dès délivrance d'un permis de construire définitif et exécutoire, quel qu'il soit". En d'autres termes, les recourants ne seront plus locataires de leurs appartements, selon les baux actuels, au moment de la réalisation des travaux - si l'octroi du permis de construire est confirmé, même le cas échéant avec des conditions plus strictes pour le propriétaire en application de la LDTR. On peut se demander si l'intérêt au recours ne réside pas essentiellement, vu l'effet suspensif, dans l'allongement de la durée de la prolongation des baux valablement résiliés. Toutefois, cette convention prévoit également que le constructeur (et bailleur) devra leur proposer en priorité la conclusion d'un bail pour l'un des nouveaux appartements. On peut dès lors se demander si, à cause de cette clause, qui n'impose certes pas au propriétaire de conclure de nouveaux baux, mais seulement de soumettre une offre, les recourants conservent un intérêt digne de protection à obtenir une annulation ou une modification des autorisations litigieuses, conformément à ce qu'exige l'art. 75 let. a LPA-VD. Cette question de recevabilité peut toutefois rester

indécise, vu le sort à réserver aux griefs des recourants sur le fond. Il y a donc lieu, dans cette mesure, d'entrer en matière.

E. 2

Le département peut alors subordonner l'octroi de l'autorisation à certaines conditions, notamment celles fixées aux alinéas 3 et 4.

E. 3

Il peut soumettre pendant dix ans la vente par appartement, ou toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue, à une autorisation, pour éviter la diminution de logements loués dans une catégorie où sévit la pénurie, et 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 présente loi.

E. 4

Il peut également soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs qui ont justifié l'autorisation n'existent plus.

E. 5

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation du permis de construire, avec les autorisations spéciales qu'il comporte. Les recourants, qui succombent, supportent les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Le constructeur intimé, représenté par un avocat, a droit à des dépens, à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 55 LPA-VD). Il en va de même de la Municipalité, qui a elle aussi mandaté un avocat.

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