

VD_OMNI AC.2011.0263 vom 24. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0263

FR: VD_OMNI AC.2011.0263 du 24 mai 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0263 del 24 maggio 2012

Regeste

BAUMANN c/Municipalité de Lausanne, SWISS LIFE AG, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Unité logement | Qualité pour recourir des locataires d'un immeuble admise à l'encontre d'une autorisation d'effectuer des travaux délivrée au propriétaire en application de la LDTR (consid. 1). Les appartements en cause, par leurs surfaces particulièrement généreuses (183 à 221 m²) et leurs éléments architecturaux d'époque d'un intérêt remarquable ne correspondent pas à un besoin de la population et n'appartiennent pas à une catégorie où sévit la pénurie de logements; n'est pas décisif ici le fait que les loyers soient raisonnables ou que certaines cuisines et salles de bains ne correspondent pas aux standards actuels (consid. 2). Qualité pour recourir des locataires refusée quant à leurs griefs de police de construction en relation avec la création de deux nouveaux appartements dans les combles, faute d'intérêt digne de protection (consid. 3a).

Erwägungen

E. 1

Il convient d'examiner en premier lieu la qualité des recourants locataires pour s'opposer à la délivrance de l'autorisation délivrée à la constructrice en application de la LDTR. a) Selon l'art. 75 al. 1 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. La qualité pour recourir des particuliers est subordonnée à la condition que l'auteur du recours soit atteint par la décision attaquée et qu'il ait un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. L'intérêt digne de protection, tel qu'il est défini de manière homogène par le Tribunal fédéral et la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, peut être juridique ou de fait; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406, 468 consid. 1 p. 470; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242, et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers, soit l'action populaire, est irrecevable (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 249 consid. 1.3.2. p. 253, 468 consid. 1 p. 470, et les arrêts cités; CDAP, AC.2009.0072 du 11 novembre 2009). b) Selon la jurisprudence, les locataires ont la qualité pour recourir contre une autorisation d'effectuer des travaux délivrée aux propriétaires en application de la LDTR lorsqu'ils peuvent se prévaloir d'un intérêt de fait (TA,

FO.2004.0004 du 24 juin 2005 consid. 1 ; AC.2000.0082, consid. 1b et c et les arrêts cités). En l'espèce, les recourants sont tous locataires de l'immeuble et les transformations envisagées les touchent particulièrement puisqu'elles sont prévues à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble qu'ils habitent, en particulier dans leurs appartements. Il y a donc lieu d'admettre qu'ils ont la qualité pour agir contre la décision délivrée en application de la LDTR. Doit en revanche être niée la qualité pour recourir de Morgan Rees, Helen Mortimer Rees, Lionel Sansoë et Emmanuelle Sansoë dès lors qu'ils n'avaient pas pris part à la procédure devant l'autorité précédente (procédure d'opposition).

E. 2

. Les appartements se caractérisent également par des hauts plafonds et des éléments architecturaux d'époque d'un intérêt remarquable : cheminées en marbre au salon, moulures au plafond, menuiseries et parquets de qualité, faïences, oriels. L'immeuble possède en outre une typologie assez exceptionnelle puisque, construit en forme de « L », il ne comporte que deux appartements par étage. Ainsi que cela a été relevé dans l'arrêt AC.2000.0082 précité, le seul fait que l'on soit en présence d'un immeuble ancien comportant des grandes pièces, des hauts plafonds et des éléments ornementaux tels des cheminées de salon n'implique pas nécessairement qu'il s'agisse d'un objet luxueux n'entrant pas dans le champ d'application de la LDTR. Dans le cas d'espèce, on se trouve toutefois en présence d'un bâtiment présentant des caractéristiques qui, considérées dans leur totalité, en font un objet d'exception dont la qualité générale dépasse celle de la plupart des immeubles anciens, y compris ceux que l'on trouve à proximité dans le quartier sous-gare à Lausanne. Tout indique ainsi qu'il s'agissait dès l'origine d'une construction de type résidentiel réservée à des personnes disposant de revenus confortables. L'appréciation de l'autorité cantonale selon laquelle il s'agit, en raison de ses caractéristiques intrinsèques, d'un objet « hors norme » n'appartenant pas à une catégorie où sévit la pénurie ne prête ainsi pas flanc à la critique. Dès lors que l'on se fonde sur les caractéristiques intrinsèques de l'immeuble, le fait que ce dernier comprenne encore, pour des motifs liés aux particularités du droit du bail, des logements avec des loyers correspondant aux ressources de la majeure partie de la population n'est pas déterminant. N'est également pas décisif le fait que certaines cuisines et salles de bain ne correspondent pas aux standards actuels. Ces éléments, liés au caractère ancien de l'immeuble et à l'absence de rénovation, voire d'entretien de certains appartements, ne sauraient en effet remettre en cause le fait que l'on se trouve en présence de logements de type résidentiel. Vu ce qui précède, la question de savoir si les logements concernés n'appartiennent également pas à une catégorie où sévit la pénurie en raison du montant des loyers calculés selon la méthode dite « objective » n'a pas à être examiné plus avant. Souffre ainsi de demeurer indéterminée la question de savoir s'il y a lieu de remettre en cause cette pratique consistant à prendre en compte un loyer objectif et si l'on ne devrait pas plutôt s'en tenir au loyer effectivement perçu comme le suggère l'arrêt AC.2000.0082 précité. 3.

Les recourants font encore valoir que les travaux projetés dans les combles ne peuvent pas être autorisés dès lors que les plans ne sont pas complets. Il manquerait en particulier le plan permettant de se faire une idée sur la manière dont sera réalisé le nouvel ascenseur. A cet égard, ils relèvent une incertitude en ce qui concerne la nature exacte des travaux puisque dans la synthèse CAMAC, le SELT mentionne la mise aux normes de l'ascenseur, tandis que le SIPAL fait état du remplacement de l'ascenseur par un nouveau modèle tout en précisant que ces points devront être validés ultérieurement. Le dossier mentionnerait également la création de deux verrières qui ne figureraient pas sur les plans d'enquête. En l'état, il serait ainsi impossible

de savoir si ces nouvelles ouvertures pouvaient être autorisées au regard des contraintes de l'inventaire. Quant aux ouvertures créées par l'agrandissement des lucarnes, elles seraient situées à une hauteur trop importante pour permettre de voir à l'extérieur. Finalement, il serait impossible de déterminer si ces travaux sont dissociables de ceux concernés par la LDTR et s'ils peuvent être autorisés séparément. a) Il convient d'examiner en premier lieu si les locataires ont qualité pour invoquer des griefs de police des constructions en relation avec le projet de création des deux nouveaux appartements dans les combles. aa) Lorsque le locataire ou l'occupant attaque une décision concernant l'immeuble qu'il habite, il agit contre l'intérêt du propriétaire avec lequel il est lié soit par un contrat de bail, soit par un contrat de prêt ou de confiance assimilable à un contrat de bail. Les conflits au sujet de travaux de modification ou de rénovation de la chose louée sont soumis au droit privé, en particulier l'art. 260 CO (voir Laurent Rizzolio, *Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée* entrepris par le bailleur ; analyse de l'art. 260 CO, thèse Lausanne 1998, notamment p. 291). Or, la jurisprudence et la doctrine s'accordent pour dire que s'il existe un moyen de droit privé, même moins commode, à disposition de l'intéressé pour écarter le préjudice dont il se plaint, la qualité pour agir fondée sur l'intérêt digne de protection doit lui être niée (TA, AC.2002.0085 du 20 décembre 2002 consid. 1b et références). Les relations entre le locataire et le propriétaire relèvent essentiellement du droit privé et en particulier du droit du bail. Il s'agit alors d'éviter que l'on vide à travers l'intérêt digne de protection le contenu de ces règles. La qualité pour recourir ne peut être reconnue au locataire qu'à titre subsidiaire, s'il ne dispose de moyens adéquats relevant du droit du bail pour défendre ses intérêts (*ibidem*). La jurisprudence a précisé qu'on devrait admettre la qualité pour recourir du locataire ou du fermier 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) ou au fermier (art. 289 al. 1 CO) et une résiliation du bail à loyer, en vue des travaux, sera probablement jugée contraire à la bonne foi (art. 271 CO et art 300 al. 1 CO pour la résiliation du bail à ferme d'habitation ou de locaux commerciaux) (ATF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3 ; CDAP, AC.2009.0205 consid. 1). Dans ces circonstances, l'existence d'un intérêt digne de protection à contester l'octroi du permis de construire devrait être reconnue. bb) En l'espèce, les travaux prévus dans les combles pour aménager deux nouveaux appartements n'auront pas d'impact pour les recourants. La question de savoir s'ils peuvent raisonnablement être imposés à ces derniers ne se pose ainsi pas. De même, on ne se trouve pas en présence de travaux susceptibles d'entraîner une résiliation des baux ou des augmentations de loyer. Les locataires n'ont ainsi pas qualité pour invoquer des griefs en relation avec ces travaux. b) Pour ce qui est du remplacement de l'ascenseur, il résulte des plans d'enquête qu'est prévue tout au plus l'installation d'un nouvel ascenseur dans le gabarit existant, sans agrandissement. On constate ainsi qu'aucun élément relatif à un ascenseur ne figure sur le plan de l'étage de combles. Ceci implique que, en l'état, on se trouve uniquement en présence d'un projet de remplacement de l'ascenseur existant, soit des travaux qui ne sont pas soumis à autorisation. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les griefs formulés par les recourants en relation avec cette installation. On relèvera que la question pourrait se poser en des termes différents si l'on devait finalement profiter du changement d'ascenseur pour l'agrandir afin de desservir également l'étage de combles. Dans l'hypothèse où cet agrandissement devait impliquer un dépassement du gabarit du toit,

on ne se trouverait plus en présence de purs travaux intérieurs et le remplacement de l'ascenseur devrait alors être soumis à une procédure d'autorisation au sens de l'art. 103 LATC avec mise à l'enquête publique.

E. 4

Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la Commune de Lausanne et à la constructrice, qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel .

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