

# **VD\_OMNI AC.2013.0157 vom 10. Januar 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-01-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0157](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0157)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0157 du 10 janvier 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0157 del 10 gennaio 2014

## **Regeste**

REY-MERMET, BACHLER RASTELLI, RASTELLI, LOPEZ, SONDEREGGER-GROS, GROS, GLAUSER/Municipalité de Lausanne, BÂLOISE ASSURANCE SA, Service des communes et du logement, Service du logement et des gérances | Permis de construire délivré pour l'agrandissement (surélévation) d'un bâtiment existant. La manière dont le loyer admissible après travaux a été fixé, qui correspond à la méthode usuelle, ne prête pas le flanc à la critique. Le fait de différencier, s'agissant du loyer admissible, les nouveaux appartements (appartements neufs) des appartements simplement rénovés est admissible (consid. 7). L'autorité compétente n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère les art. 4 al. 3 LDTR et 15 RLDTR en limitant la mesure de contrôle des loyers des appartements rénovés à leur première mise en location. Le fait de soumettre à un contrôle trois appartements de 2 pièces et un une pièce en compensation des appartements supprimés (deux trois pièces et un une pièce) est admissible, quand bien même la surface totale est un peu inférieure (consid. 9). L'éventuelle prétention en restitution d'une situation conforme à la LDTR s'agissant de la transformation des 4 appartements de l'attique existant initialement en un seul appartement est prescrite (consid. 10). Les installations de chantier ne sont pas soumises à autorisation de construire (consid. 11). Recours au TF rejeté par arrêt du 16 décembre 2014 (1C\_80/2014).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les recourants dans le cadre de la présente procédure l'étaient également dans la procédure ayant abouti à l'arrêt AC.2011.0320 rendu précédemment le 31 juillet 2012, à l'exception d'Axelle Sonderegger-Gros et de Laurent Gros, qui sont propriétaires de la parcelle 6388 du cadastre de la Commune de Lausanne, sise au Nord/Nord-Est de la parcelle 6378, de l'autre côté de l'avenue du Léman, comme les recourants Catherine Rey-Mermet, Rose-Mary Bachler Rastelli et Francesco Rastelli. Il y a dès lors lieu de reconnaître à tous les recourants la qualité pour agir.

### **E. 2**

Dans un premier moyen (cf. recours, ch. 3), les recourants mettent en cause l'esthétique de la construction projetée et son intégration dans l'environnement bâti au regard de la volumétrie découlant de la surélévation du bâtiment de quatre nouveaux niveaux. Ces critiques, qui concernent un projet identique, ont déjà été examinées dans l'arrêt AC.2011.0320 rendu le 31 juillet 2012 par ce tribunal, qui les a rejetées. Il en va de même des griefs relatifs à la non réglementarité du bâtiment existant s'agissant de la distance à la limite, à l'implantation de la façade du bâtiment existant parallèlement à la limite des constructions, à la hauteur des façades du bâtiment projeté et à la dérogation octroyée en rapport avec le dépassement de la longueur maximale autorisée du bâtiment (cf. recours, ch.

6). L'arrêt précité n'a pas fait l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral. En l'état, il n'est pas intervenu de modification significative des éléments de faits ou du droit en vigueur depuis lors qui justifierait de revenir sur ces questions dans la présente procédure. Il peut par conséquent être renvoyé aux motifs juridiques développés dans l'arrêt précité au sujet des griefs susmentionnés, qu'il y a lieu de rejeter. Tout au plus peut-on relever que, dans un arrêt AC.2012.0300 du 12 juin 2013, le Tribunal cantonal a confirmé que, en présence de deux limites des constructions, la Municipalité de Lausanne est compétente pour déterminer celle qui servira de base pour le calcul de la hauteur des façades et que le RPGA laisse à la municipalité un pouvoir d'appréciation très étendu en matière de hauteur des façades et de niveau de référence (arrêt précité consid. 3e). Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête des recourants, déjà formulée dans le cadre de la première procédure, tendant à requérir l'avis de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture. De même, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête tendant à la production d'un plan d'ensemble du secteur avec les différentes notes des bâtiments au recensement architectural. Sur la base d'une appréciation anticipée des preuves, le tribunal constate en effet que ces mesures d'instruction ne sont pas susceptibles de modifier son appréciation du projet sur ce point, étant précisé que celle-ci tenait compte de l'intérêt des bâtiments environnants et étant précisé également qu'aucune atteinte n'est portée à ces bâtiments. Le fait que des bâtiments environnants soient recensés avec des notes 3 ou 4 au recensement architectural n'est par conséquent pas déterminant.

### **E. 3**

Sont réservées les dispositions spéciales de la législation sur le travail." bb) On constate que les places de stationnement ne figurent pas parmi les éléments de construction mentionnés à l'art. 95 LATC. Partant, on ne saurait a priori exiger la mise à disposition de places de parc adaptées aux handicapés en application de l'art. 96 LATC en relation avec la transformation de l'immeuble. On relève également que le parking de l'immeuble est largement antérieur à l'entrée en vigueur de la LHand et a été conçu selon les normes en vigueur à l'époque. Exiger un réaménagement de ce parking pour qu'il soit compatible aux normes actuelles sur l'accessibilité des constructions aux handicapés en relation avec le projet de surélévation litigieux se heurterait par conséquent au principe de la proportionnalité réservé par l'art. 96 LATC. On relève enfin que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à la LHand, on ne peut pas, à l'occasion d'un projet de transformation d'un immeuble, éliminer tous les obstacles préexistants mais seulement ceux qui résultent du projet de construction soumis à autorisation. L'obligation ne concerne ainsi que les parties de bâtiments et d'installations qui sont touchées par le projet de construction soumis à autorisation (cf. ATF 134 II 249 consid. 4). Partant, dans le cas d'espèce, on ne saurait exiger l'élimination d'obstacles éventuels existant dans le parking à l'occasion du projet de surélévation de l'immeuble, qui ne concerne pas cet élément de la construction.

### **E. 4**

Les recourants contestent également l'autorisation délivrée par l'UL en application de la LDTR.

### **E. 5**

Selon la jurisprudence (rendue en application de la LJPA mais qui est encore valable en application de la LPA-VD), lorsqu'une autorisation spéciale fondée sur la LDTR est liée à un permis de construire ou de démolir, quiconque a un intérêt digne de protection à ce que

ce permis soit annulé ou modifié aura également qualité pour recourir contre l'autorisation spéciale (cf. arrêt AC.1999.0023 du 13 juin 2000 consid. 2 publié in RDAF 2001 p. 332). Les recourants ont par conséquent qualité pour formuler des griefs relatifs à la LDTR.

## **E. 6**

La LDTR soumet la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation à autorisation (art. 1 al. 1), à moins qu'il ne s'agisse de travaux d'entretien courant (art. 1 al. 2). Cette autorisation est en règle générale refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3); elle 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, en particulier dans les cas visés par l'art. 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle peut également l'être, à titre exceptionnel, si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment à un contrôle des loyers, afin d'éviter les augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3). Par rapport au dispositif législatif précédemment en vigueur, il s'est agi avec la LDTR de faire face à une pénurie de logements non plus quantitative, mais "catégorielle"; seul est visé le manque de certains types d'appartements n'affectant que certaines couches de la population, en particulier celles à bas revenus (v. BGC, février 1985, p. 1423; v. aussi rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement, BGC février 1987, p. 5). La LDTR a ainsi pour but de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (cf. notamment arrêt AC.2011.0273 du 17 octobre 2012 consid. 4 b et les références). Selon l'art. 3 al. 1 du règlement du 6 mai 1988 appliquant la LDTR (RLDTR; RSV 840.15.1), la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton. Aux termes de l'art. 4 RLDTR, seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population, peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie. Cette réglementation répond à un but d'intérêt public (conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles) et elle a été jugée compatible avec la garantie de propriété par le Tribunal fédéral (cf. arrêt relatif au décret du 5 décembre 1962 concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation et d'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, auquel la LDTR a succédé; ATF 89 I 178; 101 Ia 502; voir aussi pour une réglementation analogue, ATF 113 Ia 132 et 119 Ia 355).

## **E. 7**

a) En l'espèce, il n'est pas contesté que les appartements existants (logements des étages dits "types") font partie des catégorie dites "à pénurie" au sens de la LDTR (cf. réponse de l'UL du 25 mars 2013 pp. 4-5). L'UL a autorisé la rénovation des étages types de l'immeuble ainsi que la transformation et la surélévation de celui-ci tout en instaurant un contrôle des loyers lors de la première mise en location après travaux des logements des étages types à hauteur d'un revenu locatif global de 782'142 fr. ou 184 fr. le m<sup>2</sup>/an, d'une part, et un contrôle des loyers d'une durée de 10 ans à compter de leur première mise en location concernant quatre appartements à créer dans la partie surélevée de l'immeuble (1 x 1.5 pièces et 3 x 2.5 pièces) à hauteur d'un loyer global initial de 39'446 fr./an ou 242 fr. le m<sup>2</sup>/an, d'autre part. b) Les recourants ne mettent pas en cause le fait que, sur le principe, les travaux de rénovation et d'agrandissement de l'immeuble peuvent être autorisés en

application de l'art. 4 al. 1 LDTR. Ils contestent en revanche le revenu locatif annuel net de 782'142 fr. ou 184 fr. le m<sup>2</sup> /an en moyenne retenu s'agissant des logements des étages types. A cet égard, ils mettent en cause le coût des travaux pris en compte pour établir ce montant. Ils relèvent ainsi que le revenu locatif avait été fixé à 214 fr. le m<sup>2</sup> /an dans le cadre du précédent projet de construction, qui était devisé à 13'510'600 fr., dont 6'000'768 fr. pour la partie relative aux logements existants, alors que le nouveau projet de construction est devisé à 15'700'051 fr., dont 4'273'704 fr. pour les logements existants, quand bien même il n'est plus prévu d'agrandir le garage souterrain. Se fondant sur cette différence de coûts entre le premier et le second projet, ils soutiennent que les chiffres sur lesquels l'autorité s'est fondée pour fixer l'état locatif admissible après travaux sont inexacts et non fiables. Ils soutiennent également que les travaux de rénovation de la partie existante ne justifient pas une augmentation des loyers de 20%. Les logements existants ne bénéficieraient en effet de quasiment aucun avantage avec ces travaux, hormis une meilleure isolation de l'enveloppe du bâtiment et une mise aux normes de la cage d'escaliers. c) Dans ses observations complémentaires déposées le 18 juillet 2013, le service cantonal spécialisé (UL) s'est déterminé sur les différences de coûts des travaux entre le projet initial et le second projet. L'UL s'est plus particulièrement déterminée sur le coût de la rénovation des étages types qui est passé de 6'724'759 fr. à 4'273'794 fr., soit une réduction de près de 36%. Selon elle, cette différence s'explique essentiellement par le fait que, dans le cadre de l'enquête 2011 relative au projet initial, le SELT avait lui-même procédé à une répartition du devis global des travaux entre la partie relative aux logements existants et la partie nouvelle alors que, pour ce qui est du nouveau projet, le maître de l'ouvrage a affiné ses chiffres et a lui-même proposé une clé de répartition distinguant les parties de l'immeuble à rénover, d'une part, et la restructuration et la surélévation de l'attique, d'autre part. S'agissant des différences de coûts entre les deux projets, le tribunal n'a pas de raison de mettre en cause les explications fournies par l'UL, qui s'avèrent convaincantes. Le coût des travaux finalement retenu pour le calcul des loyers ne saurait également être mis en question. A cet égard, on relève que le devis présenté par le mandataire de la constructrice a fait l'objet d'un contrôle de la part du service cantonal spécialisé (cf. rapport technique du 4 octobre 2012, pièce 2a de l'UL). On ne saurait par conséquent suivre les recourants lorsqu'ils affirment que les chiffres relatifs au coût des travaux sont manifestement inexacts et non fiables, cette affirmation toute générale ne reposant sur aucun élément concret. d) aa) Pour ce qui est de la fixation des loyers après travaux des étages types, l'UL a recouru à la méthode usuelle en définissant tout d'abord le loyer dit objectif puis en fixant la proportion du coût des travaux pouvant être imputée aux locataires en fonction du rapport entre le dernier loyer effectif et le loyer objectif. Considérant que le 30% du loyer objectif correspond à une part d'entretien théorique dévolu à l'immeuble, l'UL a retenu que la part du loyer effectif dépassant le 70% du loyer objectif est celle qui peut effectivement être affectée à l'entretien de l'immeuble. Il a ensuite déduit cette proportion du 100% des travaux pour arrêter la proportion du montant total des travaux qui peut être répercutée sur les loyers. Dans la mesure où les loyers pratiqués en dernier lieu représentaient 104,36% du loyer objectif calculé par ses soins, il a ainsi considéré que la rentabilisation de l'investissement pouvait se faire à concurrence de 65,64%. Cette méthode a été appliquée sur la majorité des travaux considérés comme de la rénovation et de l'entretien allant au-delà de l'entretien courant, soit sur la somme de 3'631'761 fr., le solde de l'investissement, soit 642'034 fr., ayant été admis comme travaux entièrement à plus-value (énergétique et thermique) pouvant être rentabilisé à 100%.

Enfin, l'UL a admis que l'état locatif effectif de l'immeuble de 653'544 fr./an soit augmenté de 101'311 fr. au titre des travaux de rénovation (rentés à 65,64% au taux de référence admis, soit 4,25%), d'une part, et de 27'286 fr. au titre de travaux à plus-value (rentés à 100% au taux de 4,25%), d'autre part. L'état locatif est ainsi passé à 782'141 fr., soit environ 184 fr. le m<sup>2</sup> /an. bb) Comme le tribunal l'a relevé à plusieurs reprises, le calcul en deux étapes, soit la définition du loyer dit objectif, puis le report admissible du coût des travaux sur l'état initial constitue une méthode d'évaluation adéquate (cf. arrêt FO.2006.0016 du 30 octobre 2009 et les références citées). Le loyer après travaux de 184 fr. le m<sup>2</sup> /an fixé pour les logements existants doit dès lors être confirmé. e) Les recourants contestent le loyer global initial de 39'446 fr./an ou 242 fr. le m<sup>2</sup> /an retenu par l'UL pour les quatre logements destinés à compenser les trois logements entrant dans le champ d'application de la LDTR qui seront supprimés. Ils mettent en cause l'écart entre ce montant et le loyer de 184 fr. le m<sup>2</sup> /an retenu pour les logements des étages types, considérant que le loyer pour les quatre logements précités devrait s'aligner sur ce dernier chiffre. Selon eux, ces logements ne nécessitent pas plus de travaux de transformation que les autres dès lors qu'ils ont été construits en même temps. aa) Pour fixer les loyers des quatre nouveaux logements destinés à compenser les trois logements qui seront supprimés, l'UL s'est fondée sur un coût de rénovation théorique de 177'615 fr. pour ces trois logements, correspondant à leur part aux coûts des travaux généraux au pro rata de leur surface totale en m<sup>2</sup> (4'273'794 fr. / [4'259 m<sup>2</sup> de surface globale x 177 m<sup>2</sup> de surface des trois appartements]); à ce montant, l'UL a ajouté des coûts supplémentaires de 151'641 fr. justifiés par le fait que l'on se trouve en présence non pas d'une simple rénovation partielle des appartements (comme c'est le cas des logements des étages types) mais d'une réfection complète des logements concernés, y compris le remplacement des conduites et des éléments tels que les appareils sanitaires ou les agencements de cuisine. L'UL a ainsi admis un montant théorique des travaux pour les trois appartements de 329'256 francs. Il a considéré qu'un montant de 282'794 fr. pouvait être pris en compte comme frais de rénovation, dont le 50% a été renté à 4,25% (probablement en raison du fait que les loyers effectifs des trois appartements représentaient plus de 120% des 70% du loyer objectif). Le solde, par 46'462 fr., a été considéré comme frais de restructuration et a par conséquent été renté à 100% au taux de 4,25%. L'UL est ainsi parvenue à un revenu locatif admissible après travaux de 42'939 fr. 99, soit 242 fr. le m<sup>2</sup> /an (cf. annexe 2b produite par l'UL). Interpellé dans le cadre de la procédure, le service communal du logement n'a pas mis en cause le montant de 329'256 fr. pris en compte au titre de coût des travaux pour fixer le loyer maximal après travaux des quatre nouveaux logements contrôlés. Il a toutefois considéré que les loyers après travaux de tous les appartements contrôlés (soit ceux des logements des étages types et ceux des quatre nouveaux logements réalisés en compensation) devraient être les mêmes. Il a ainsi fait valoir que le coût admissible de la rénovation de l'immeuble existant et de la réhabilitation des trois logements démolis selon la LDTR ne devrait pas dépasser 4'603'230 fr., induisant un état locatif total de 825'081 fr. et un loyer maximum pour tous les logements entrant dans le champ d'application de la LDTR de 186 fr. 50 le m<sup>2</sup> /an. L'UL s'oppose à cette manière de calculer le loyer maximal des quatre logements prévus en compensation. Il soutient que la méthode proposée par l'autorité communale ne permet pas de tenir compte de la différence importante existant entre la simple rénovation des logements des étages types et les travaux concernant ces quatre logements, qui correspondent à une réhabilitation complète. Il relève sur ce point que dans les cas de démolition/reconstruction ou de transformation lourde de logements impliquant des

modifications typologiques conséquentes, sa pratique systématique est de calculer les loyers des futurs appartements en prenant pour base d'analyse les coûts théoriques établis au moyen de la méthode "MERIP" ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation de dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles") de la rénovation complète des appartements dont la démolition est envisagée, ceci conformément à l'art. 10 al. 2 RLDTR. bb) En l'espèce, il n'y a pas lieu de remettre en question l'autorisation de démolir les trois logements existants entrant dans le champ d'application de la LDTR qui est liée au projet de surélévation de l'immeuble, autorisation qui n'est pas contestée par les recourants et qui avait été admise par la cour de céans dans son arrêt du 31 juillet 2012, moyennant une compensation adéquate. L'exigence posée dans cet arrêt du 31 juillet 2012 relative à une compensation des trois logements supprimés a pour conséquence que devront faire l'objet d'un contrôle des loyers après travaux aussi bien des logements existants rénovés que des logements neufs. Dès lors que ces deux catégories de logement présenteront des caractéristiques et un niveau de confort très différents, le fait de les différencier dans le calcul du loyer maximum admissible après travaux ne prête pas le flanc à la critique. On relève par ailleurs que la méthode proposée par le service communal du logement aurait pour conséquence de faire supporter aux locataires des logements des étages types une partie du coût des travaux de surélévation et de transformation de l'attique, ce qui n'est pas admissible. Il n'y a au surplus pas lieu de remettre en cause la méthode utilisée par l'UL pour fixer le loyer maximum après travaux des quatre appartements prévus en compensation, étant précisé que, avec ces loyers, les logements en question correspondront encore aux besoins prépondérants de la population, compte tenu des statistiques de la Commune de Lausanne.

## **E. 8**

Les recourants contestent la limitation de la mesure de contrôle des loyers des appartements rénovés des étages types à leur première mise en location. Ils font valoir que cette mesure n'aura aucune efficacité réelle puisque la plupart des logements sont déjà loués et ne seront pas remis en location. a) L'art. 4 al. 3 LDTR prévoit que le département 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 cette loi. L'art. 15 RLDTR précise cette disposition en ce sens que le contrôle des loyers est, en règle générale, limité à la première mise en location après travaux; il peut toutefois porter sur 10 ans lorsque les dispositions du droit du bail concernant la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux ne peuvent empêcher des hausses contraires aux buts poursuivis par la loi. b) Dans ses déterminations du 25 mars 2013 (pages 8 à 10, ch. 4), l'UL fait état d'une pratique tendant à instaurer un contrôle de durée différenciée suivant l'ampleur des travaux – en référence notamment avec la valeur à neuf assurance incendie de l'immeuble –, les hausses consécutives de loyers et leurs conséquences sur les typologies des logements touchés. En l'occurrence, elle a considéré qu'un contrôle des loyers limité à la première mise en location était suffisant pour les appartements rénovés des étages types. Elle justifie sa position par le fait que l'intervention projetée sur ces étages, dont le coût s'élève à 4'273'794 fr., représente un pourcentage relativement faible (34.38%) par rapport à la valeur à neuf assurance incendie de cette partie de l'immeuble qui, au prorata des m<sup>2</sup>, est de 12'431'441 francs.

Elle relève également que la conséquence sur les loyers est relativement faible, puisque la hausse des loyers après travaux est inférieure à 20% (19.68%) pour un niveau de loyer au m<sup>2</sup> /an de 184 fr. le m<sup>2</sup> qui correspond manifestement aux besoins prépondérants de la population lausannoise. Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, les dispositions du droit privé en matière de contrat de bail (notamment l'art. 270b du Code des obligations du 30 mars 1911 [CO; RS 220] qui permet de contester les hausses de loyer abusives) apparaissent effectivement suffisantes pour garantir le respect du but poursuivi par la LDTR. Partant, l'UL n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation que lui confère les art. 4 al. 3 LDTR et 15 RLDTR en limitant la mesure de contrôle des loyers des appartements rénovés à leur première mise en location.

#### **E. 9**

S'agissant de la typologie des appartements à retenir en compensation des trois logements représentant 177 m<sup>2</sup> de surface, l'UL a admis l'offre portant sur un appartement de 1 à 2 pièces de 30 m<sup>2</sup> environ et trois logements de 2 pièces de 44 m<sup>2</sup> environ chacun, soit quatre appartements totalisant 163 m<sup>2</sup> environ. L'UL considère que cette variante permet d'offrir quatre appartements en compensation de trois, avec une différence de surface de 10% environ, permettant de satisfaire aux objectifs de préservation du parc locatif vaudois. Les recourants contestent ce choix, au motif que l'usage des appartements ne serait pas le même dès lors que les deux appartements de 3.5 pièces à supprimer permettent de loger une famille, ce qui n'est pas le cas de logements plus petits. Dans sa prise de position du 8 août 2013, le service communal du logement a relevé que, dans la population lausannoise, 78% des ménages contribuables sont composés de personnes seules et de couple sans enfants, dont 29% disposent de revenus annuels inférieurs à 34'000 francs. Les logements de 2.5 pièces sont ainsi très recherchés. On relève par ailleurs que, selon les dernières statistiques (juin 2013), il n'y avait que 0,08% de deux pièces libres à Lausanne. Dans ces conditions, le fait de mettre sur le marché trois deux pièces avec un loyer correspondant encore aux besoins prépondérants de la population ne prête également pas le flanc à la critique et répond à la demande faite par la cour de céans dans son arrêt du 31 juillet 2012.

#### **E. 10**

décembre 1907 (CC; RS 210), en tous les cas lorsque l'illégalité était restée inconnue des autorités, tout en réservant l'imprescriptibilité si des raisons de police l'exigent (ATF 132 II 21; 107 Ia 121; 105 Ib 265). bb) En l'espèce, dès lors qu'est en jeu la compétence d'ordonner la restitution d'un immeuble dans un état conforme à la législation sur la protection du parc locatif à loyer modéré, il s'avère judicieux d'appliquer également un délai de prescription de 30 ans. On ne voit en effet pas pour quels motifs un délai plus long, différent de celui usuel prévu pour la restitution d'un immeuble dans un état conforme au droit, devrait être prévu. On ne se trouve au surplus pas en présence de circonstances où des raisons de police exigent l'imprescriptibilité. cc) Vu ce qui précède, on constate qu'une éventuelle prétention en restitution d'une situation conforme à la LDTR s'agissant des logements de l'étage d'attique est prescrite. Partant, il n'y a pas lieu de demander une compensation supplémentaire à ce titre dans le cadre du projet litigieux. La question de savoir si la transformation des appartements de l'attique en un seul appartement était contraire à la législation de l'époque sur la protection du parc locatif à loyer modéré souffre ainsi de demeurer indécise. Souffre également de demeurer indécise la question de savoir si des voisins ont qualité pour exiger dans le cadre d'un projet de modification d'un immeuble le rétablissement d'une situation conforme au droit s'agissant d'une transformation d'appartements intervenue

antérieurement, qualité qui apparaît douteuse dès lors qu'il appartient a priori à l'autorité administrative seule de décider si elle veut faire valoir cette prétention.

#### **E. 11**

Les recourants soutiennent que les installations de chantier, notamment la grue, auraient dû figurer dans la demande de permis de construire et sont soumises à autorisation. L'art. 103 al. 2 let. c LATC prévoit que ne sont pas soumises à autorisation les constructions et installations mises en place pour une durée limitée. Tel est le cas des installations liées à un chantier, qui ne sont par conséquent pas soumises à une procédure d'autorisation de construire.

#### **E. 12**

Il résulte des considérants que le recours doit être rejeté et que les décisions de la municipalité du 18 janvier 2013 et de l'UL du 29 novembre 2012 doivent être confirmées. 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 procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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