

VD_OMNI AC.2016.0318 vom 29. Juni 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0318

FR: VD_OMNI AC.2016.0318 du 29 juin 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0318 del 29 giugno 2017

Regeste

A. _____/Municipalité de Lausanne, Service des communes et du logement, Service du logement et des gérances de la Commune de Lausanne, B. _____ à BB. _____ |
Recours contre le refus de délivrer l'autorisation LDTR en relation avec un projet de transformation d'un immeuble locatif de 50 appartements (transformations intérieures et extérieures). Modification du projet postérieurement à la décision de refus de l'autorisation. Production de nouveaux plans en cours de procédure et nouvelles conclusions prises dans le cadre des observations complémentaires, remplaçant les conclusions prises dans le cadre du recours initial. Conclusions tendant à ce que l'autorisation LDTR et le permis de construire soient délivrés pour le projet modifié en cours de procédure. Constat que le recours initial est sans objet puisqu'il concerne un projet auquel le constructeur a renoncé. Constat que le recours est irrecevable en tant qu'il porte sur le projet modifié dès lors que les autorités cantonale et communale compétente n'ont pas statué préalablement sur ce projet. Il appartiendra notamment à l'autorité compétente en matière de LDTR de décider si elle entend autoriser le projet modifié en prévoyant un contrôle des loyers. La CDAP ne saurait se prononcer sur ce point en l'absence de toute décision préalable de l'autorité administrative compétente.

Erwägungen

E. 1

En l'espèce, le recours initial était dirigé contre le refus d'octroyer le permis de construire et de délivrer l'autorisation spéciale requise par la LDTR pour un projet de transformation de l'immeuble sis avenue Druey 22 à 30 à Lausanne. Ces transformations, mises à l'enquête publique du 27 octobre au 26 novembre 2015, concernaient, d'une part, des travaux portant sur la totalité de l'immeuble (remplacement des conduites, création de nouvelles gaines pour alimenter, évacuer et ventiler les appartements, remise à neuf de l'installation électrique, pose d'une installation à gaz pour la production de chaleur, rénovation des revêtements de sol, réparation et entretien des parquets, remplacement et rafraîchissement des murs et plafonds, isolation des surcombles et des dalles en sous-sol, rénovation des espaces communs, restauration des façades) et, d'autre part, des travaux concernant les différents logements (pose de nouvelles cuisines agencées, rénovation des salles de bain, suppression des WC séparés pour agrandir les cuisines attenantes impliquant le déplacement de cloisons et de portes, démolition d'une chambre pour créer une nouvelle salle de bain dans certains logements). Le projet portait également sur la création de "lofts" dans les surcombles (espaces qui correspondent actuellement à des galetas). En cours de procédure devant la CDAP, le recourant a fait part de sa volonté de modifier son projet. Il a renoncé à la suppression des WC séparés pour agrandir les cuisines attenantes (modification concernant tous les logements existants). Il a en outre renoncé, s'agissant du 4 pièces sis au

rez-de-chaussée et entrée n° 30 Nord, au projet de démolition d'une chambre en vue de la création d'une seconde salle de bain. Se référant à des discussions intervenues après le dépôt du recours, il fait valoir que ce projet modifié aurait obtenu l'accord de la division logement compétente en matière de LDTR. Dans ses observations complémentaires du 6 décembre 2016, le recourant a par conséquent pris de nouvelles conclusions, remplaçant les conclusions principales de son recours du 14 septembre 2016. Il demande à la CDAP de réformer la décision de la division logement relative à la LDTR en ce sens que l'autorisation spéciale cantonale requise est délivrée sur la base des nouveaux plans (plans relatifs au projet modifié) produits en cours de procédure. Il demande en outre à la CDAP de réformer la décision municipale du 15 août 2016 en ce sens que le permis de construire est délivré pour les transformations intérieures et extérieures et pour la création des 10 "lofts". Il convient d'examiner ci-après si la CDAP peut, dans le cadre de la présente procédure de recours, directement délivrer les autorisations cantonale et communale requises pour le projet modifié, ceci sans que des décisions administratives préalables n'aient été rendues par les autorités compétentes (soit par le Service des communes et des logements pour l'autorisation cantonale requise en matière de LDTR et par la municipalité pour le permis de construire qui doit être délivré en application des art. 103ss LATC).

E. 2

a) L'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2 p. 365). Le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1 p. 426; 125 V 413 consid. 1a p. 414, et les références citées). L'art. 79 al. 2 LPA-VD (disposition applicable au recours de droit administratif devant le Tribunal cantonal par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) précise du reste que le recourant ne peut pas prendre des conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée. b) En application des principes rappelés ci-dessus, il n'est pas possible pour la CDAP de se prononcer en lieu et place de la municipalité et du Service des communes et des logements sur un projet au sujet duquel ces autorités n'ont pas statué préalablement. Ce constat s'impose d'autant plus en l'espèce que, comme le souligne le recourant lui-même dans ses observations complémentaires, le Service des communes et des logements devra, s'il entend autoriser le projet redimensionné, examiner si un contrôle des loyers doit être imposé en application de l'art. 4 al. 3 LDTR. Il est ainsi impératif que l'autorité compétente en matière de LDTR examine cette question et rende une décision, qui pourra cas échéant faire l'objet d'un recours. La CDAP ne saurait se prononcer sur ce point en l'absence de toute décision rendue préalablement par l'autorité administrative compétente. De même, la CDAP ne saurait, en l'absence de toute décision préalable de la municipalité, se prononcer sur l'octroi du permis de construire et sur la levée des oppositions (ce qui implique de se prononcer sur les différents griefs des opposants relevant de la police des constructions). c) La situation aurait pu être différente si les autorités communale et cantonale compétentes avaient accepté, dans le cadre de la procédure devant la CDAP, de statuer formellement sur le projet modifié du recourant en application de l'art. 83 al.1 LPA-VD. Cette disposition prévoit que, en lieu et place de ses déterminations, l'autorité intimée peut rendre une nouvelle décision partiellement ou totalement à l'avantage du recourant. Dans les dossiers de police des

constructions, il peut ainsi arriver qu'un projet de construction soit modifié pendant la procédure devant la CDAP et que cette modification soit admise par l'autorité administrative compétente, ce qui permet à la CDAP de prononcer sur sa conformité au droit dans le cadre de la procédure de recours. En l'occurrence, on ne se trouve toutefois pas dans ce cas de figure.

E. 3

Dès lors que le recourant a modifié le projet sur lequel portait le recours initial et modifié les conclusions de son recours en conséquence, le recours déposé le 14 septembre 2016 devant la CDAP a perdu son objet. On relève sur ce point qu'un recours peut devenir sans objet, non seulement par suite d'une modification de la décision attaquée ou d'une nouvelle décision (cf. art. 83 al. 2 LPA-VD), mais également en raison d'autres circonstances (cf. arrêt AC.2005.0131 du 7 novembre 2007 consid. 1). Pour le surplus, pour les raisons mentionnées ci-dessus, le tribunal de céans ne saurait se prononcer sur les nouvelles conclusions figurant dans les observations complémentaires du recourant du 6 décembre 2016, conclusions qui sont par conséquent irrecevables. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge du recourant. Ce dernier versera des dépens à la commune de Lausanne et aux opposants, 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.