

VD_OMNI AC.2020.0067 vom 5. November 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0067

FR: VD_OMNI AC.2020.0067 du 5 novembre 2020

IT: VD_OMNI AC.2020.0067 del 5 novembre 2020

Regeste

A. _____/Division logement, Service du logement et des gérances de la Commune de Lausanne | Rejet du recours contre la décision de la DGTL autorisant la rénovation d'un appartement à la condition d'un contrôle de son loyer pendant 3 ans. Renvoi aux motifs de l'arrêt FO.2018.0011, la CDAP ayant déjà exposé à la même recourante les motifs pour lesquels, dans l'application de l'art. 11 al.1 LPPPL, il faut tenir compte du coût total des travaux mixtes et non déduire le coût des travaux de pur entretien. Recours en matière de droit public rejeté par le TF (1C_686/2020 du 12 mai 2021)..

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée n'est pas une simple communication ni une décision de principe, mais bien une décision finale d'application de la LPPPL dans un cas particulier, prise à la requête d'un propriétaire d'appartement dans le cadre d'un projet de rénovation. Elle peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Les conditions de recevabilité du recours sont manifestement remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La recourante se réfère à l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_174/2019 du 29 octobre 2019, qui indique qu'un nouveau recours en matière de droit public, reprenant les mêmes griefs, pourrait être recevable " contre l'arrêt final que rendra le Tribunal cantonal en cas de recours contre la décision d'autorisation LPPPL ". On constate en effet que son argumentation correspond à celle qui avait été développée dans la cause FO.2018.0011, l'intention de la recourante étant d'obtenir une décision finale, en dernière instance cantonale, afin de pouvoir saisir à nouveau le Tribunal fédéral.

E. 3

La recourante ne conteste pas que le montant total du coût des travaux intérieurs envisagés, à savoir l'addition du coût des travaux d'entretien stricto sensu, qui auraient pu être effectués sans rénovation, et de celui des travaux générant une plus-value, dépasse la proportion de 20% de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) déterminante. En d'autres termes, si l'on considère globalement le coût de ces travaux "mixtes", la recourante admet qu'on ne se trouve pas dans un cas où une dispense d'autorisation pourrait être accordée sur la base de l'art. 11 al. 1 LPPPL. La recourante ne critique pas non plus les méthodes ou éléments de calcul du loyer contrôlé; il s'agit du reste de questions relativement complexes, qu'il n'y a pas lieu de revoir d'office en l'absence de griefs spécifiques (cf. notamment à ce propos arrêts CDAP AC.2019.0085-0086 du 14 août 2020; AC.2018.0436 du 29 avril 2020).

E. 4

En revanche, la recourante soutient que pour calculer le coût de travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration et pour déterminer s'ils sont de peu d'importance (cf. titre de l'art. 11 LPPPL), il faut en déduire le coût des travaux de pur entretien (cf. art. 10 al. 1, 2 e phrase LPPPL). D'après elle, les travaux de pur entretien sont clairement exclus de la notion de rénovation. Sur la base d'une analyse détaillée par un architecte, elle estime la proportion des travaux d'entretien à 60 % environ du coût total, les travaux générant une plus-value représentant 40% de ce coût. Il est manifeste que si, dans le calcul prévu à l'art. 11 al. 1 LPPPL, on tenait compte uniquement de 40% du coût total des travaux (le coût total représentant 29% de la valeur à neuf d'assurance incendie), on se trouverait sensiblement en-dessous du seuil de 20%.

E. 5

La CDAP a déjà exposé, dans les considérants de son arrêt du 22 février 2019 cités plus haut, les motifs pour lesquels, dans l'application de l'art. 11 al. 1 LPPPL, il fallait tenir compte du coût total des travaux "mixtes". Lorsque l'art. 10 al. 1 LPPPL prévoit que les "travaux de pur entretien" ne sont pas inclus dans la notion de rénovation, cela signifie en somme que le propriétaire d'appartement qui se limite à effectuer de tels travaux n'est pas soumis à la procédure d'autorisation; il n'est pas non plus tenu de requérir une dispense d'autorisation sur la base de l'art. 11 LPPPL. En revanche, dès que des travaux plus importants sont envisagés, pour une rénovation qui comporte généralement en pratique une partie de travaux d'entretien, c'est une appréciation sur la base du coût global qui s'impose. Les proportions respectives de l'entretien et des travaux à plus-value ne sont pas déterminantes dans ce cadre car même une rénovation impliquant une proportion plus importante de travaux d'entretien (en l'occurrence: 60%/40%) est soumise à l'exigence de l'autorisation, sauf dispense quand le coût global n'atteint pas le seuil de 20%. Il ne se justifie pas, vu les griefs de la recourante – dont on comprend que l'objectif est d'obtenir une décision finale du Tribunal cantonal pour contester devant le Tribunal fédéral l'arrêt de principe du 22 février 2019 – de paraphraser ni de compléter la motivation de ce premier arrêt. Il suffit donc d'y renvoyer.

E. 6

Dès lors que la distinction entre travaux d'entretien et travaux générant une plus-value n'est pas pertinente pour résoudre la question litigieuse, il ne se justifie pas de compléter l'instruction et d'entendre le témoin proposé par la recourante, à propos de la qualification, de ce point de vue, des différents postes du devis établi pour la rénovation de l'appartement.

E. 7

Il s'ensuit que le recours, mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire est mis à la charge de la recourante, qui n'a pas droit à des dépens (art. 49 al. 1, 55 al. 1 LPA-VD).