

VD_OMNI AC.2020.0148 vom 25. Juni 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0148

FR: VD_OMNI AC.2020.0148 du 25 juin 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0148 del 25 giugno 2021

Regeste

A. _____ à E. _____ /F. _____, Municipalité de Chavannes-de-Bogis, Direction du logement | Recours de locataires contre un "avis de principe" de la DGTL constatant le non-assujettissement de leurs logements à la LPPPL. Notions de décisions formelle et matérielle. Un tel "avis" est une décision de constatation au sens de l'art. 3 LPA-VD, susceptible de recours (c. 2). Les locataires disposent sur le principe de la qualité pour recourir contre cette décision. Même si l'aliénation fondée sur l' "avis" a déjà été opérée, la nouvelle propriétaire entend transformer puis revendre les logements, si bien que les locataires conservent un intérêt digne de protection à recourir (c. 3). Le recours n'est pas tardif, les locataires ayant agi dès connaissance de l' "avis" et de sa nature de décision (c. 4). La décision ayant été rendue à leur insu, leur droit d'être entendu a été violé. Au vu des circonstances, ce vice ne peut être guéri devant la CDAP. La décision attaquée est ainsi annulée et la cause renvoyée à la DGTL pour qu'elle rende une nouvelle décision, dans le cadre de la procédure de permis de construire déjà en cours (c. 6).

Erwägungen

E. 1

a) Le présent litige a trait à l'application ou non de la LPPPL, entrée en vigueur le 1 er janvier 2018; ce texte a notamment pour but de " lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population " (art. 1 let. a LPPPL); cet objectif est traité au titre II de la loi, intitulé " Préservation du parc locatif " (art. 2 à 26). Le titre II institue des procédures d'autorisation d'une part pour les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformations portant sur des logements loués et d'autre part pour l'aliénation de logements loués. b) Plus précisément, les parties sont divisées sur le point de savoir si les logements concernés sont ou non assujettis aux dispositions du titre II de la LPPPL. On note à cet égard que le cercle des logements soumis aux procédures d'autorisation est défini par des dispositions insérées dans le chapitre I relatif aux principes généraux, singulièrement par l'art. 3 LPPPL (logements ou opérations exclus du champ d'application). Ces dispositions ne font aucune distinction selon que serait en jeu une autorisation pour des travaux ou pour une aliénation. Les conditions d'assujettissement sont identiques dans les deux cas. Par ailleurs, il sied de relever que l'art. 6 du règlement vaudois du 25 octobre 2017 d'application de cette loi (RLPPPL; BLV 840.15.1) prévoit ce qui suit, sous la note marginale " Principe de l'assujettissement ": " Lorsqu'il existe un doute sur le principe de l'assujettissement à la loi en cas de démolition, de transformation, de rénovation, de changement d'affectation ou d'aliénation, le propriétaire peut demander au département de statuer ". c) Préablement à cette question de l'assujettissement à la loi précitée, le présent recours soulève diverses questions de recevabilité. De manière générale en effet, l'autorité de recours (et c'est le cas

en particulier de l'autorité de céans) ne peut entrer en matière sur un pourvoi qu'en présence d'un acte attaquant (cf. consid. 2 infra); au surplus, l'auteur du recours (c'est là une condition subjective de recevabilité) doit bénéficier de la légitimation à recourir (cf. consid. 3 infra); le recours doit enfin remplir des exigences formelles (la question se pose en particulier de la tardiveté du présent pourvoi; cf. consid. 4 infra).

E. 2

a) Le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives (art. 92 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). La notion de décision présente deux acceptions, l'une matérielle et l'autre formelle (cf. CDAP GE.2020.0229 du 21 mai 2021 consid. 1b/aa, qui se réfère à Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, Vol. II, Les actes administratifs et leur contrôle, 3^{ème} éd., Berne 2011, ch. 2.2.8.1). Matériellement, est une décision, selon l'art. 3 al. 1 LPA-VD, toute mesure prise par une autorité dans un cas d'espèce, en application du droit public, et ayant pour objet de créer, de modifier ou d'annuler des droits et obligations (let. a), de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droits et obligations (let. b), ou encore de rejeter ou de déclarer irrecevables des demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits et obligations (let. c). La notion de décision (matérielle) vise ainsi tout acte individuel et concret d'une autorité, qui règle de manière unilatérale et contraignante des droits ou des obligations (cf. ATF 141 II 233 consid. 3.1; 139 V 143 consid. 1.2; 135 II 38 consid. 4.3; TF 8C_463/2019 du 10 juin 2020 consid. 3.3). Formellement, l'art. 42 LPA-VD prévoit qu'une décision doit contenir les indications suivantes, exprimées en termes clairs et précis: le nom de l'autorité qui a statué et sa composition s'il s'agit d'une autorité collégiale (let. a), le nom des parties et de leurs mandataires (let. b), les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie (let. c), le dispositif (let. d), la date et la signature (let. e), ainsi que l'indication des voies de droit ordinaires ouvertes à son encontre, du délai pour les utiliser et de l'autorité compétente pour en connaître (let. f). La jurisprudence exige également qu'une décision soit désignée comme telle (cf. CDAP GE.2017.0182 du 2 février 2018 consid. 1b; GE.2013.0217 du 31 décembre 2014 consid. 1c; AC.2010.0159 du 18 mars 2011 consid. 2a). Pour déterminer s'il y a ou non décision, sont toutefois déterminantes les caractéristiques matérielles de l'acte, selon des critères objectifs et indépendamment de la volonté de l'autorité ou de l'administré; un acte peut ainsi être qualifié de décision (matérielle) si, par son contenu, il en a le caractère, même s'il n'est pas intitulé comme tel et ne présente pas certains éléments formels typiques d'une décision, telle l'indication des voies de droit (cf. ATF 143 III 162 consid. 2.2.1; TF 1C_310/2020 du 17 février 2021 consid. 2.1.2; 5A_567/2019 du 23 janvier 2020 consid. 7.1.1; 9C_646/2017 du 9 mars 2018 consid. 4.2; CDAP GE.2020.0229 du 21 mai 2021 consid. 1b/aa et les références). b) En l'occurrence, les 24 mai et 4 octobre 2018, la DGTL a communiqué aux notaires successivement consultés par la propriétaire intimée un " avis de principe " relatif aux logements en cause. A teneur de celui-ci, la DGTL constate que ces logements, décrits comme " cinq villas mitoyennes en ordre contigu ", constituent des "immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements " échappant à la LPPPL en application de son art. 3 let. a et qu'en conséquence " tant leur vente - globale ou individuelle une fois la parcelle 36 de Chavannes-de-Bogis constituée en propriété par étage - que leur rénovation n'est pas soumise " à son autorisation. c) La propriétaire intimée souligne à juste titre que ces deux actes successifs, à teneur identique, comportent les éléments d'une décision administrative au sens matériel du terme. Plus exactement, cet acte tend à lever une incertitude relative au statut juridique de ces immeubles et à leur

assujettissement ou non à la LPPPL; au plan matériel, il s'apparente à une décision en constatation au sens de l'art. 3 al. 1 let. b et al. 3 LPA-VD, ainsi qu'au sens de l'art. 6 RLPPPL, dispositions déjà citées. Il faut d'ailleurs noter que de nombreuses procédures de recours ont porté sur des décisions de nature similaire (voir à ce propos: CDAP FO.2019.0003 du 28 mai 2019 consid. 1; FO.2007.0014 du 15 avril 2008; FO.2001.0005 du 29 janvier 2002 consid. 3; le premier arrêt cité retient qu'une décision de refus d'assujettissement est une décision finale, partant sujette à recours, à teneur des art. 92 ss LPA-VD; le statut de " décision " des actes en cause n'était d'ailleurs pas disputé dans les espèces précitées). On note au passage que le prononcé de décisions en constatation, prévu par l'art. 3 al. 1 let. b LPA-VD, ne nécessite pas d'autre base légale formelle; l'art. 6 RPPPL, en tant que base légale matérielle, sans être nécessaire, fournit une précision utile sur les objets possibles d'une constatation par l'autorité. Les particularités de la présente cause n'y changent rien. Peu importe que les actes des 24 mai et 4 octobre 2018 aient d'abord été qualifiés par la DGTL d' " avis de principe ", un acte pouvant consister en une décision lorsque son contenu en revêt le caractère, quels que soient ses défauts formels, notamment un intitulé erroné ou l'absence d'indication des voie et délai de recours. Au demeurant, la DGTL a qualifié ces avis de " décision " par la suite, soit le 4 mai 2020 au moment où elle les a transmis au Tribunal des baux sur réquisition de production de pièces de la recourante A. _____ dans la procédure civile pendante devant cette juridiction. Dès cette date-là, ou, plus précisément, dès la communication par le Tribunal des baux de ce courrier à la recourante A. _____ (reçu par son conseil le 14 mai suivant), les actes en cause semblaient ainsi convertis en une décision au sens formel du terme, quand bien même leur " notification " était intervenue par le Tribunal des baux et que leur nature exacte ainsi que la voie et le délai de recours n'avaient toujours pas été formellement indiqués. En définitive, force est bien de retenir l'existence d'une " décision " malgré les vices qu'elle comporte toujours sur le plan formel, soit d'un acte attaquant auprès de la CDAP, au sens de l'art. 92 LPA-VD.

E. 3

Il convient d'examiner si les recourants disposent de la légitimité pour recourir contre la décision des 24 mai et 4 octobre 2018 constatant le non-assujettissement de leurs logements à la LPPPL. a) La propriétaire conteste la qualité pour recourir contre la décision querellée. Elle affirme que cette dernière n'aurait pas été prise en vertu du chapitre de la LPPPL sur l'aliénation de logements loués, puisqu'elle retient précisément que les règles sur la procédure d'autorisation ne sont pas applicables. Au demeurant, les recourants n'auraient aucun intérêt digne de protection à contester l'achat intervenu en 2018, dès lors que leurs baux avaient passé à la nouvelle propriétaire. La DGTL s'interroge sur le point de savoir si le droit de recours du locataire se limite aux " décisions " autorisant la vente d'un appartement loué, ou s'il s'étend aux " décisions " portant sur le constat de l'assujettissement ou du non-assujettissement d'une opération au régime d'autorisation de la LPPPL, qu'il s'agisse de son volet " aliénation " ou de son volet " travaux ". En ce sens, elle se questionne également sur la nécessité de notifier un tel constat aux locataires, à l'instar d'une décision " statuant in concreto sur la vente spécifique d'un appartement clairement identifié ". La DGTL rappelle qu'elle est interpellée plusieurs centaines de fois par année, le plus souvent à titre préalable de l'opération envisagée, sur la question de savoir si une opération, notamment une aliénation, est soumise à autorisation au sens de la LPPPL. Elle indique que dans l'hypothèse où, pour les motifs d'exclusion prévus à l'art. 3 LPPPL, l'aliénation n'est pas soumise à autorisation, elle adresse son constat de non-assujettissement au propriétaire

(ou à son mandataire), " sans forcément en aviser les locataires occupants, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une 'décision individuelle' portant sur la vente spécifique de son appartement ." Par ailleurs, la DGTL affirme que la recourante A. _____ n'entendrait pas réellement contester le transfert de propriété en tant que tel, mais ses seules conséquences sur le bail à loyer qui échappent à la juridiction administrative, si bien que la présence d'un intérêt pratique et actuel à l'annulation de la décision attaquée serait également incertaine sous cet angle. b) Le titre II de la LPPPL, intitulé " Préservation du parc locatif " (cf. consid. 1a supra) comporte un chapitre III consacré exclusivement à l'autorisation pour travaux dans les logements loués (art. 10 à 18) ainsi qu'un chapitre IV régissant uniquement l'autorisation pour aliénation des logements loués (art. 19 à 24). Chacun de ces chapitres intègre une disposition relative au droit de recours. La première, soit l'art. 18, prévoit que " le recours contre les décisions prises en application du présent chapitre s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative ". Selon la seconde, soit l'art. 23, " la qualité pour recourir contre les décisions prises par le département en vertu du présent chapitre appartient au propriétaire et au locataire ". En d'autres termes, seule la seconde disposition, concernant l'aliénation des logements loués, confère expressément la qualité pour recourir aux locataires. Dans un arrêt récent (CDAP FO.2019.0003 du 28 mai 2019 consid. 1), la CDAP s'est dès lors demandée si les locataires pouvaient se prévaloir de l'art. 23 LPPPL pour contester des décisions prises en application de l'art. 3 LPPPL – circonscrivant les logements ou opérations exclus du champ d'application de ladite loi –, et non sur la base des dispositions du chapitre IV du titre II LPPPL. A vrai dire, la jurisprudence antérieure à la présente loi avait résolu cette question par l'affirmative (cf. CDAP FO.2001.0005 du 29 janvier 2002, qualifié d'arrêt de principe par l'exposé des motifs de la LPPPL; voir aussi FO.2007.0014 du 15 avril 2008). Le volet de la LPPPL relatif à la préservation du parc locatif s'inscrit, selon les travaux préparatoires, dans le prolongement des textes antérieurs, de sorte que la jurisprudence précitée conserve sa valeur; le locataire a dès lors bien qualité pour contester une décision de non-assujettissement au régime de l'aliénation d'appartements loués. Au demeurant, il n'en va pas différemment dans le cadre de l'art. 18 LPPPL traitant de la qualité pour recourir contre une autorisation pour travaux. Comme exposé ci-dessus, l'art. 18 LPPPL renvoie à ce propos à l'art. 75 LPA-VD. Cette disposition prévoit qu'a notamment qualité pour recourir 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 (let. a). Or, la jurisprudence a déjà retenu que le locataire, à tout le moins s'il occupe encore le logement en cause, dispose d'un intérêt digne de protection à contester les autorisations de transformation d'immeubles du parc locatif (voir entre autres CDAP AC.2000.0082 du 13 décembre 2000 consid. 1c, publié in: RDAF 2001 I 344). Pour le même motif, les locataires sont légitimés à contester une décision de non-assujettissement au régime d'autorisation des travaux. On relèvera en passant que selon la jurisprudence, lorsqu'une autorisation spéciale fondée sur la LPPPL est liée à un permis de construire ou de démolir, les voisins disposant de la qualité pour recourir contre un tel permis sont également admis à faire valoir des griefs relatifs à cette autorisation (cf. CDAP AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 consid. 10a; voir aussi AC.2013.0198 - AC.2013.0213 du 5 février 2014 consid. 7). Il convient dès lors de considérer, sur le principe tout au moins, que les locataires recourants bénéficient de la légitimation à recourir, contre les décisions fondées sur le titre II de la LPPPL (et notamment les décisions portant sur le principe de l'assujettissement à la loi, en application de l'art. 6 RPPPL), que le propriétaire ait en vue

des travaux ou une aliénation. c) En l'occurrence, l'immeuble en cause a fait l'objet d'un transfert de propriété inscrit de longue date au registre foncier (en faveur de la propriétaire intimée). La CDAP a déjà eu l'occasion de traiter une configuration comparable, à savoir un recours formé par des locataires contre une décision de non-assujettissement à l'ancienne LAAL, prononcé porté à leur connaissance deux ans après le transfert, dans le cadre de la résiliation de leur bail; la CDAP a retenu que l'admission du recours n'aurait aucune utilité pratique pour les recourants, du moment que le transfert de propriété de l'immeuble avait déjà été opéré, de sorte que le recours était irrecevable (cf. CDAP FO.2007.0014 du 15 avril 2008 consid. 3d). Quoiqu'il en soit, on ne saurait s'arrêter à cette conclusion d'irrecevabilité dans le cas d'espèce: d'une part en effet, la nouvelle propriétaire projette à son tour de transférer les différents logements en cause à des tiers, sous la forme d'unités de propriété par étage, et d'autre part elle entend effectuer des travaux non négligeables, au demeurant déjà mis à l'enquête publique. Par conséquent, les locataires occupant actuellement ces logements ont encore un intérêt digne de protection à contester les autorisations éventuellement nécessaires aux nouvelles aliénations envisagées, respectivement aux travaux de transformation projetés et, conséquemment, à contester une décision de non-assujettissement au régime d'autorisation.

E. 4

Les parties sont enfin divisées sur le point de savoir si les recours ont été formés en temps utile, à savoir dans les trente jours dès la notification de la décision attaquée (art. 95 LPA-VD). a) La propriétaire soutient que le recours serait tardif. Elle expose qu'il appartenait aux recourants d'agir dès connaissance du transfert de propriété, indépendamment de la connaissance de la décision de non-assujettissement. Selon elle, à suivre les recourants, tout locataire pourrait remettre en cause un transfert de propriété survenu et porté à leur connaissance des années auparavant, au seul motif que l'autorité administrative ne lui aurait pas notifié la décision de non-assujettissement à la LPPPL. Au demeurant, la propriétaire affirme que le conseil des recourants avait eu connaissance le 12 décembre 2019 au plus tard des décisions des 24 mai et 4 octobre 2018 de la DGTL, puisque son propre conseil lui avait transmis simultanément copie de la demande et de l'onglet de pièces adressés le 11 décembre 2019 au Tribunal des baux. De surcroît, le caractère de décision de ces courriers aurait été tout à fait reconnaissable. S'agissant des recourants intervenus dans une seconde étape devant la CDAP, la propriétaire souligne qu'ils avaient attendu jusqu'au 27 juin 2020 pour se plaindre, auprès de la DGTL, du fait qu'ils n'auraient pas eu connaissance de la décision de non-assujettissement. Pour sa part, l'autorité intimée doute également que le recours ait été formé en temps utile. De son avis, les locataires devaient intervenir sans délai auprès d'elle pour obtenir les informations nécessaires, c'est-à-dire dès connaissance du transfert de propriété, non pas plusieurs années après et dans un contexte juridique totalement différent, à savoir celui de la résiliation du bail. b) Selon la jurisprudence, l'absence de notification d'une décision administrative ne doit pas nuire à la personne qui a le droit de recourir; le délai de recours ne commence à courir qu'au moment où elle a connaissance de cette décision; elle ne peut cependant retarder ce moment selon son bon plaisir: en vertu du principe de la bonne foi, elle est tenue de se renseigner sur l'existence et le contenu de la décision dès qu'elle peut en soupçonner l'existence, à défaut de quoi elle risque de se voir opposer l'irrecevabilité de son recours pour cause de tardiveté (cf. ATF 129 II 125 consid. 3.3; TF 2C_86/2020 du 15 juillet 2020 consid. 5.1; TF 2C_708/2015 du 7 mars 2016 consid. 3.3 et les arrêts cités). Ces exigences, tirées du principe de la bonne foi, s'appliquent donc également lorsqu'une décision n'a pas

été notifiée à l'une des parties ou lorsque l'acte en cause n'est pas désigné comme décision, de sorte que sa nature exacte est incertaine (sur ce dernier cas de figure, voir notamment Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3^{ème} éd., Zurich/Bâle/ Genève 2013, n. 639 ss, spéc. 649 et 888, ainsi que les références). Dans le cas d'espèce, les " avis de principe " des 24 mai et 4 octobre 2018 ne revêtaient pas les formes d'une " décision "; en tous les cas, ils n'étaient pas désignés comme tels et ils ne mentionnaient pas non plus se fonder sur l'art. 6 RLPPPL, permettant le prononcé de décisions en constatation sur l'assujettissement à la loi (ce qu'aurait exigé l'art. 42 let. c LPA-VD); ils ne comportaient enfin pas d'indication des voie et délai de recours (cf. consid. 2 supra). De surcroît et surtout, ces avis n'étaient communiqués qu'au mandataire de la propriétaire, à l'exclusion des locataires, présentement recourants. Certes, la recourante A. _____ en a eu connaissance, par l'intermédiaire de son mandataire, Me Jean-Claude Perroud, dans le cadre de la procédure ouverte devant le Tribunal des baux. En effet, la demande adressée à ce tribunal par la propriétaire intimée était accompagnée d'un bordereau de pièces comportant les " avis de principe " des 24 mai et 4 octobre 2018 de la DGTL; le tribunal a notifié ces documents à la mandataire de la recourante en décembre 2019. Toutefois, on observe ici que les avis en question ne sont pas non plus désignés comme " décisions " dans le bordereau ou les écritures de la propriétaire intimée adressées au Tribunal des baux. Le conseil de la locataire A. _____, prenant connaissance de ces documents, a requis dans le délai de réponse imparti par le Tribunal des baux production d'autres éléments par la DGTL, notamment " l'autorisation au sens des art. 19 et 20 LPPPL " d'aliénation des logements loués. Le Tribunal des baux a fait droit à ces réquisitions et la DGTL a produit, le 9 mai 2020, les avis précités, qu'elle a alors qualifiés de " décisions ", et qui ont été reçus par le conseil de la recourante A. _____ le 14 mai suivant. En définitive, c'est à ce moment-là que la recourante A. _____ les a contestés, cela dans un délai de trente jours à compter de la réception de ce courrier de la DGTL, tel que communiqué par le Tribunal des baux. Compte tenu de l'ensemble des circonstances – on peut mentionner à cet égard le peu de clarté des communications de la DGTL (voire ses hésitations à ce sujet: cf. les échanges de courriels intervenus entre les parties le 4 juin, puis le courrier de la DGTL du 10 juin 2020 dans lequel l'autorité admet que sa manière de communiquer ses " décisions " a pu sembler ambiguë), ainsi que l'absence d'indication des voie et délai de recours –, force est de considérer que la recourante A. _____ a respecté les exigences de la bonne foi et que son pourvoi n'était pas tardif au moment où il a été déposé. La même conclusion doit valoir pour les autres locataires recourants, qui ont certes agi un peu plus tard, mais qui n'étaient pas parties à la procédure concernant la recourante A. _____ auprès du Tribunal des baux.

E. 5

La question de la recevabilité du recours impose encore de se pencher sur ses conclusions.

a) On rappelle que sa conclusion II tend à la réforme des prononcés attaqués " en ce sens qu'il est constaté que la vente – globale ou individuelle une fois la parcelle constituée en propriété par étages – et la transformation des appartements sis au chemin Pré-de-la-Croix 2 à 10, à Chavannes-de-Bogis (parcelle n° 36 du cadastre communal), sont soumises à une autorisation au sens de la LPPPL ". Cette conclusion doit être interprétée de manière que les prononcés attaqués sont réformés en ce sens qu'il est constaté que les appartements en cause sont assujettis à la LPPPL, ce qui induit l'application d'un régime d'autorisation, tant pour l'aliénation que pour la transformation de ces immeubles. Cette conclusion est recevable. b)

Il en va différemment de la conclusion III, à teneur de laquelle la cause devrait être renvoyée à la DGTL " afin qu'elle statue sur la demande d'autorisation pour l'aliénation de la parcelle n° 36, respectivement la constitution en PPE et la vente des logements concernés ". Dans la mesure où les recourants requièrent que la DGTL statue sur la demande d'autorisation du transfert de l'immeuble à la propriétaire intimée, cette conclusion est d'emblée irrecevable. On rappelle en effet que ce transfert a été inscrit au registre foncier le 16 octobre 2018, de sorte que les recourants n'ont plus d'intérêt pratique à l'admission d'une telle conclusion (cf. consid. 3c supra et l'arrêt CDAP FO.2007.0014 du 15 avril 2008 consid. 3d précité). Dans la mesure où les recourants requièrent, manifestement dans l'hypothèse où la conclusion II serait accueillie, que la DGTL statue sur la demande de constitution en PPE et de vente des logements concernés, ce volet de la conclusion III est également irrecevable, dès lors que l'objet du litige est avant tout cerné par la décision attaquée, laquelle porte exclusivement sur la question préalable de l'assujettissement. Au demeurant, aucune demande en ce sens n'a été déposée en l'état, et pour cause. c) Sous ces réserves, il sied d'entrer en matière et d'examiner sur le fond le recours formé le 15 juin 2020.

E. 6

Dans un grief d'ordre formel, les recourants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus, faute d'avoir pu s'exprimer avant que les décisions attaquées n'aient été rendues. a) On l'aura constaté, les avis de principe des 24 mai et 4 octobre 2018 ont été rendus par la DGTL à l'insu des locataires recourants et dès lors sans qu'ils se soient vu reconnaître la qualité de parties (au sens de l'art. 13 LPA-VD) à la procédure préalable au prononcé de ces actes, convertis par la suite en décisions; cette manière de procéder viole l'art. 13 al. 1 let. c, ainsi que les art. 33 ss et 44 LPA-VD. En d'autres termes, la décision attaquée des 24 mai et 4 octobre 2018 a été rendue en violation grave du droit d'être entendus de ces locataires (voir, dans ce sens déjà, CDAP FO.2007.0014 du 15 avril 2008 consid. 2b précité). La cour note au surplus que la DGTL ne saurait être tenue d'accorder le droit d'être entendu, de manière générale, dans toute procédure tendant à l'aliénation d'immeubles loués, à l'ensemble des locataires concernés; tel ne doit pas être le cas en particulier dans le cas de projets de ventes en bloc d'immeubles de logements qui, par ailleurs, resteraient compris dans le parc locatif (sur cette hypothèse, voir art. 5 RPPPL, étant précisé qu'en l'occurrence, la décision de 2018 de la DGTL ne portait pas seulement sur la vente à F._____, mais encore sur la rénovation ainsi que sur la revente par celle-ci, globale ou individuelle une fois la parcelle 36 constituée en propriété par étage). En l'espèce, cela étant, la question centrale est celle des conséquences que l'autorité de recours doit tirer d'une telle violation du droit d'être entendu. b) Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (cf. ATF 144 I 11 consid. 5.3; 142 II 218 consid. 2.8.1; 135 I 187 consid. 2.2; cf. cependant Hansjörg Seiler, *Abschied von der formellen Natur des rechtlichen Gehörs*, in: RSJ 2004 377, spéc. pp. 379 s. et 382 s., et les références). Selon la jurisprudence, sa violation peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée; cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement

inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (cf. ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 137 I 195 consid. 2.3.2 ; TF 1C_443/2020 du 8 avril 2021 consid. 3.1 et les références). La doctrine est plus réservée; elle relève en effet qu'il est souvent extrêmement difficile, pour l'administré victime d'une violation de son droit d'être entendu, de renverser la solution résultant d'une première décision; l'ouverture après coup d'un droit d'être entendu devant l'autorité de recours est souvent un remède insuffisant à cet effet (cf. Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller , Allgemeines Verwaltungsrecht, 4^{ème} éd., Berne 2014, n. 43 p. 291 et les références). Dans le cas d'espèce, il ressort du dossier que les logements en cause avaient fait l'objet en 2009 d'une décision expresse de la DGTL, considérant que ceux-ci étaient assujettis à l'ancienne LDTR, à savoir à la législation contenant à l'époque, avec l'ancienne LAAL, les règles relatives à la préservation du parc locatif. Cette décision, rendue dans le cadre d'une procédure de permis de construire, avait été expressément communiquée aux locataires. En 2018, la DGTL a totalement changé son approche, pour exclure les mêmes logements du champ d'application des règles protégeant le parc locatif; sa nouvelle décision s'apparente à une révocation (suite à une demande formée par les notaires consultés par la propriétaire) de celle qu'elle avait rendue en 2009. Elle l'a fait sur la base d'une nouvelle législation, il est vrai, mais celle-ci s'inscrit à première vue dans le prolongement des réglementations antérieures (cf. aussi les art. 1 al. 3 aLDTR et 3 let. a LPPPL exposés sous let. B/a et B/c supra). A l'appui du changement de cap opéré, l'autorité intimée a également mentionné un élément formel à savoir le fait que, anciennement, l'immeuble en cause comportait un seul numéro ECA, alors qu'il en comporte cinq désormais, pour chacun des logements en cause. Quoi qu'il en soit, on rappelle que la révocation de décisions administratives entrées en force suppose notamment une pesée des intérêts et postule ainsi une certaine liberté d'appréciation, qui échappe à la sanction de l'autorité juridictionnelle de recours. La violation du droit d'être entendu ici en cause n'apparaît donc pas réparable en l'occurrence. En conséquence, la décision attaquée doit être annulée et la cause renvoyée à la DGTL pour qu'elle se prononce à nouveau, cas échéant après avoir complété l'instruction. c) Lorsque des travaux sont soumis à permis de construire, la question de la LPPPL est traitée dans ce cadre et la décision de la DGTL insérée dans la synthèse CAMAC. Dans ce contexte, les locataires disposent en principe de la qualité pour contester le permis de construire, respectivement la décision de la DGTL (cf. consid. 3b supra). Or, en l'occurrence, la procédure de permis de construire est pendante, les travaux litigieux ont été mis à l'enquête publique et les recourants ont fait opposition, du reste en faisant notamment valoir la violation de la LPPPL. Compte tenu de ces circonstances toutes particulières et par souci de coordination, la DGTL devra rendre sa nouvelle décision dans le cadre de la procédure de permis de construire et l'intégrer dans la synthèse CAMAC.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis dans la mesure de sa recevabilité (cf. consid. 5b supra), la décision attaquée annulée et le dossier renvoyé à la DGTL pour nouvelle décision, cas échéant après complément d'instruction (cf. consid. 6b et 6c supra). Au vu des circonstances, il est renoncé à un émolument judiciaire. Ayant gain de cause pour l'essentiel, les recourants ont droit à des dépens, légèrement réduits (à 2'000 fr.) à charge de la propriétaire. Ceux-ci seront partiellement compensés par les dépens largement réduits (à 500 fr.) dus par les recourants à la propriétaire. La DGTL et la municipalité, non assistées, n'ont pas droit à des dépens. Elles ne participent pas davantage

aux dépens alloués aux recourants et à la propriétaire (cf. CDAP AC.2020.0299 du 5 mars 2021 consid. 4; RDAF 1994 p. 324 et les références citées).

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