

# VD\_OMNI AC.2021.0035 vom 20. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2021.0035](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0035)

FR: VD\_OMNI AC.2021.0035 du 20 août 2021

IT: VD\_OMNI AC.2021.0035 del 20 agosto 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité d'Epalinges | L'appréciation de la municipalité selon laquelle la location d'appartements meublés avec certaines prestations (réception avec délivrance des clefs, nettoyage de l'appartement et du linge de lit et de salle de bain, livraison de petits déjeuners et de repas sur demande) est une affectation au logement et non pas à une activité commerciale peut être confirmée. On ne saurait en effet déduire de ces prestations un caractère commercial prépondérant l'emportant sur l'affectation au logement. Le fait que les locaux ne soient pas soumis à la LPPPL et la qualification des contrats conclus avec les occupants ne sont pas des éléments déterminants à cet égard. Contrairement à l'art. 33, l'art. 34 RPGA concerne tous les bâtiments destinés au logement. Confirmation de l'interprétation de la municipalité selon laquelle l'art. 34 RPGA autorise au maximum trois niveaux habitables par bâtiment, même si celui-ci abrite également des activités commerciales.

## Erwägungen

### E. 1

La recourante sollicite la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour le justiciable d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; arrêt AC.2018.0277 du 14 février 2020 consid. 2a). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Il ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). En outre, l'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3; 140 I 285 consid. 6.2.1 p. 299; TF 2C\_954/2018 du 3 décembre 2018 consid. 5; arrêt AC.2019.0188 du 24 février 2020 consid. 1). b) En l'espèce, le dossier de la cause est suffisamment complet pour permettre au tribunal de statuer en toute connaissance de cause. En particulier, il contient le dossier municipal complet avec les plans du projet d'agrandissement du bâtiment sis sur la parcelle n° 1014 qui a fait l'objet du permis de construire délivré le 21 octobre 2019. Il contient également les échanges intervenus antérieurement entre la recourante et l'autorité communale au sujet des possibilités

d'utilisation du niveau litigieux. Pour le reste, la recourante et l'autorité intimée ont pu faire valoir leurs arguments lors du double échange d'écritures intervenu dans la présente procédure. Il y a dès lors lieu de rejeter la requête tendant à la tenue d'une audience avec inspection locale.

## **E. 2**

Dans la décision attaquée, la municipalité rappelle que, dans la zone mixte régie par les art. 29 et suivants RC, le règlement communal distingue les bâtiments exclusivement destinés au logement des autres bâtiments. Elle souligne que, pour ce qui est des bâtiments exclusivement destinés au logement, la hauteur des façades ne peut pas dépasser 7m et que le nombre de niveaux habitables est limité à trois, y compris le rez-de-chaussée et les combles. En application de ces règles, elle soutient que le 4<sup>ème</sup> niveau du bâtiment litigieux ne peut pas être affecté à la parahôtellerie, qu'elle considère comme du logement. La recourante conteste que l'affectation projetée dans les combles du bâtiment litigieux soit assimilée à de l'habitation. Selon elle, il s'agit d'une affectation commerciale ou "hybride" qui est conforme à la zone mixte. Elle se réfère à un arrêt rendu par le Tribunal fédéral en matière de propriété par étages ainsi qu'à la législation et à la jurisprudence vaudoise et genevoise en matière de protection du parc locatif (loi vaudoise du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif [LPPPL] et LDTR genevoise).

## **E. 3**

a) Selon l'art. 29 RC, la zone mixte est destinée à l'habitation, aux bureaux, aux entreprises artisanales, aux installations sportives situées à l'intérieur des bâtiments et aux commerces dont les activités ne sont pas gênantes pour l'habitation. L'art. 33 RC a la teneur suivante: " Art. 33 – Hauteur La hauteur des façades des bâtiments destinés exclusivement au logement ne peut dépasser 7 mètres. La hauteur des façades des autres bâtiments est limitée à 10 mètres. La Municipalité peut autoriser des constructions plus hautes lorsque la nature de l'activité qui y est exercée l'exige. Dans ce cas, la distance au voisin est augmentée de 50 centimètres par mètre de hauteur supérieure à 10 mètres. Les calculs s'effectuent conformément à l'article 79. " L'art. 34 RC a la teneur suivante: " Art. 34 – Niveaux admissibles Pour les bâtiments destinés au logement, le nombre de niveaux habitables est limité à trois, y compris le rez-de-chaussée et les combles. Les combles sont habitables sur un seul niveau. " b) A l'appui de leur argument selon lequel le niveau litigieux ne serait pas affecté à l'habitation, les recourants invoquent l'ATF 145 III 400 (arrêt 5A\_436/2018 du 4 avril 2019). La CDAP avait déjà examiné la portée de cet arrêt dans une affaire où la recourante soutenait que la location de logements sous forme de meublés sur une plateforme d'économie collaborative (Airbnb) devait être autorisée en tant qu'activité commerciale ne relevant pas de l'habitation (cf. arrêt AC.2019.0032 du 2 novembre 2019 consid. 2c/bb). La CDAP avait alors relevé ce qui suit: " Dans l'ATF 5A\_436/2018 du 4 avril 2019, le Tribunal fédéral a considéré que, lorsqu'un appartement est proposé en location sur Airbnb, il ne s'agit pas d'une location ordinaire, mais plutôt d'un hébergement dans le domaine de la para-hôtellerie. On ne peut toutefois pas encore déduire de cet arrêt que la mise à disposition d'un logement à un locataire Airbnb constitue une activité commerciale. En effet, dans ladite affaire, de nature civile, le Tribunal fédéral devait examiner si une communauté de propriétaires d'étages pouvait exclure qu'un appartement individuel fasse l'objet d'une telle utilisation, en particulier en raison des nuisances pouvant être causée par des locataires Airbnb qui se trouvent pour la plupart en vacances, sans forcément éprouver la nécessité de se coucher tôt, ni celle de prêter attention au respect

d'habitants qu'ils ne connaissent pas vraiment. Or le fait qu'une communauté de propriétaires d'étages souhaite éviter certaines nuisances ne signifie pas encore que les activités générant ces nuisances sont nécessairement des activités commerciales. En d'autres termes, l'arrêt du Tribunal n'impose pas une qualification de l'activité Airbnb qui s'imposerait en droit de l'aménagement du territoire. " Dans le cas d'espèce, la recourante fait valoir que l'affectation projetée sous forme de parahôtellerie va bien au-delà d'une simple location Airbnb. Pour ce motif déjà, la référence à l'ATF 145 III 400 n'apparaît pas pertinente. Quoi qu'il en soit, il y a lieu de confirmer que les considérations faites par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité en relation avec les dispositions sur la propriété par étages ne s'imposent pas en droit de l'aménagement du territoire, ce qui implique que la recourante ne saurait rien déduire de cet arrêt en ce qui concerne l'interprétation des art. 33 et 34 RC. Dans le litige qui a fait l'objet de l'arrêt AC.2019.0032, la recourante se référait également à la LPPPL à l'appui de son argument selon lequel la location de logements sous forme de meublés sur une plateforme Airbnb devait être autorisée en tant qu'activité commerciale ne relevant pas de l'habitation. S'agissant de cet argument, la CDAP a considéré ce qui suit: " Il est vrai, comme l'indique la recourante, que l'art. 15 du règlement du 25 octobre 2017 d'application de la LPPPL (RLPPPL; BLV 840.15.1) dispose qu'un logement ou une partie de logement fait l'objet d'un changement d'affectation lorsqu'il est soustrait du marché de la location d'habitation ordinaire (al. 1) et que constitue notamment un tel changement d'affectation "la soustraction totale ou partielle de logements du parc standard de la location par leur mise à disposition sous forme de location meublée avec services ou sur des plateformes d'économie collaborative" (al. 2). Il faut toutefois garder à l'esprit que pour le RLPPPL, qui poursuit un intérêt public de lutte contre la pénurie de logements, est déterminante la question de savoir si un logement se trouve ou non sur le marché locatif ordinaire, ce qui n'est plus le cas lorsque le logement est principalement loué en tant qu'objet Airbnb. L'art. 15 RLPPPL ne qualifie pas pour autant d'activité commerciale l'occupation d'un logement par un locataire Airbnb. La recourante ne peut donc pas en tirer d'argument particulier en sa faveur. " Même si les locaux litigieux ne devraient pas, selon la recourante, être loués en tant qu'objet Airbnb, le même constat peut être fait en l'espèce. Quand bien même ces locaux ne devaient pas être soumis à la LPPPL au motif qu'ils ne ressortent pas du marché de la location d'habitation ordinaire, ceci ne signifie pas encore que l'interprétation municipale selon laquelle on est en présence d'une affectation au logement et non pas d'une affectation commerciale soit erronée. La LPPPL, qui vise un but spécifique (préservation du parc locatif), ne saurait en effet être utilisée pour l'interprétation d'un règlement communal qui vise d'autres objectifs, soit garantir une certaine mixité dans la zone considérée. Pour le surplus, il ressort des annexes du courrier adressé par la recourante et son époux au syndic d'Epalinges le 23 novembre 2020 (cf. pièce n° 8 annexée à la réponse de la municipalité) que l'activité de la recourante consiste à louer des appartements meublés à des personnes qui souhaitent y séjourner pour leurs activités professionnelles, études ou autres avec une préférence pour les demandes de locations longues. Les annexes en question mentionnent qu'un contrat de location et un état des lieux d'entrée et de sortie sont à prévoir suivant la durée de la location. L'appréciation de la municipalité selon laquelle on se trouve en présence de surfaces habitables affectées au logement ne prête par conséquent pas le flanc à la critique. Ce constat ne saurait être remis en cause au seul motif que sont offertes des prestations telles que la réception (pour la délivrance des clefs des appartements), le nettoyage de l'appartement, le remplacement et le nettoyage du linge de lit et salle de bain ainsi que, sur demande, la livraison de

petits-déjeuners et de repas (cf. pièce n° 6 annexée au recours, modèle de contrat d'hébergement avec services). On ne saurait en effet déduire de ces prestations un caractère commercial prépondérant l'emportant sur l'affectation au logement. Dans l'arrêt AC.2014.0108, la CDAP avait ainsi eu l'occasion de constater que des studios destinés au logement d'étudiants étaient affectés à l'habitat et non pas à une activité artisanale ou commerciale, ceci quand bien même des services communs étaient proposés aux locataires (réception, mise à disposition d'une cafétéria et d'une buanderie). A cette occasion, la CDAP avait notamment constaté que la situation du projet litigieux n'était pas comparable à l'exploitation d'un hôtel (consid. 4c). Le même constat peut être fait en l'espèce. c) Vu ce qui précède, on se trouve bien en présence d'une activité qui, en ce qui concerne le niveau litigieux, relève principalement du logement, ce que confirme au demeurant le fait que les contrats conclus par la recourante avec les occupants de ses appartements affectés à la parahôtellerie sont intitulés "contrat de location pour appartement meublé" ou "contrat d'hébergement" (cf. pièce n° 6 annexée au recours). Pour ce qui est de la destination au logement au sens des art. 33 et 34 RC, on peut encore relever qu'il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si la recourante conclut avec les occupants de ses logements des contrats de bail à loyer au sens des art. 253 ss CO, impliquant une notion de durabilité, ou des contrats de nature différente, soit des contrats d'hébergement avec une nature temporaire et précaire qui ne sont notamment pas soumis aux exigences strictes et formalistes du contrat de bail en matière de fixation du loyer et de résiliation. Ces distinctions relatives à la qualification du contrat conclu avec les occupants des logements relèvent en effet du droit privé et sont sans incidence sur l'application de dispositions de droit public de l'aménagement du territoire telles que les art. 33 et 34 RC.

#### **E. 4**

La recourante soutient que l'activité de parahôtellerie qui est prévue au niveau des combles est conforme à l'affectation de la zone. Il n'est pas contesté que l'utilisation que la recourante entend faire du niveau litigieux est conforme à la zone mixte. Cet élément n'est toutefois pas déterminant. En effet, le litige porte sur un autre point, à savoir la question de savoir si l'affectation de ce niveau permet de respecter les exigences spécifiques posées en matière de hauteur et de nombre de niveaux habitables par les art. 33 et 34 RC.

#### **E. 5**

Il ressort du considérant 2 ci-dessus que l'activité de parahôtellerie que la recourante entend exercer dans le dernier niveau de l'extension du bâtiment autorisée par le permis de construire délivré le 21 octobre 2019 relève du logement au sens où l'entendent les art. 33 et 34 RC, ce qui implique que, si cette activité est autorisée, cette extension sera exclusivement destinée au logement. Dès lors que la hauteur des façades de cette extension excède 7 m et que celle-ci comprend quatre niveaux habitables, les art. 33 et 34 RC ne sont a priori pas respectés. La recourante relève cependant que le permis de construire délivré le 21 octobre 2019 portait sur un agrandissement mineur (70 m<sup>2</sup> au sol) d'une construction déjà existante de 265 m<sup>2</sup> au sol. Elle fait valoir que les 16 bâtiments les plus proches, soit Grand-Chemin 29 à Grand-Chemin 59, tous construits en zone mixte, comptent globalement plus de 5000 m<sup>2</sup> de plancher affecté à l'habitation pour une proportion très marginale d'affectations "commerciales". Elle soutient que, à sa connaissance, le bâtiment dont elle est propriétaire est le seul dans ce périmètre à avoir une véritable composante mixte puisqu'il offre selon elle 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux (la recourante inclut le niveau litigieux de l'extension) contre 200 m<sup>2</sup> d'habitation. a) La recourante invoque

implicitement une violation du principe de l'égalité de traitement au motif que la plupart des bâtiments alentours sont affectés presque exclusivement au logement. Cet argument n'est pas pertinent dès lors que, comme le relève la municipalité, les bâtiments en question respectent l'exigence fixée à l'art. 34 RC, soit trois niveaux habitables, ce qui n'est pas le cas du bâtiment sis sur la parcelle n° 1014. b) On relèvera encore que, même si on considère que l'extension autorisée le 21 octobre 2019 forme un tout avec le bâtiment principal et qu'on est par conséquent en présence d'un bâtiment unique qui n'est pas destiné exclusivement au logement, ce bâtiment ne respecte pas l'art. 34 RC puisqu'il comporte quatre niveaux habitables. Comme le relève à juste titre la municipalité, la portée de l'art. 33 RC et celle de l'art. 34 RC doivent être distinguées en ce sens que l'art. 33 RC relatif à la hauteur ne s'applique qu'aux bâtiments destinés exclusivement au logement (et ne s'appliquerait par conséquent pas au bâtiment sis sur la parcelle n° 1014 si on considère qu'il s'agit d'un bâtiment unique) alors que l'exigence posée à l'art. 34 RC concerne tous les bâtiments destinés au logement (et non pas "exclusivement" destinés au logement), à savoir également aux bâtiments mixtes destinés à la fois à l'habitation et à d'autres usages (bureaux, artisanats, etc.). L'interprétation faite par la municipalité selon laquelle l'art. 34 RC autorise au maximum trois niveaux habitables par bâtiment, même si celui-ci abrite également des activités commerciales, peut ainsi se fonder sur une interprétation littérale et systématique de cette disposition et ne prête dès lors pas le flanc à la critique. Partant, c'est à juste titre que la municipalité n'a pas admis l'affectation au logement du 4<sup>ème</sup> niveau de l'extension autorisée le 21 octobre 2019, confirmant en cela la position qu'elle avait communiquée depuis plusieurs années et de manière constante à la recourante.

## **E. 6**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, la recourante supportera les frais de la cause et n'a pas droit à des dépens. Elle versera en outre des dépens à la Commune d'Epalinges qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]) .

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