

VD_OMNI AC.2022.0201 vom 17. November 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-11-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0201

FR: VD_OMNI AC.2022.0201 du 17 novembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0201 del 17 novembre 2023

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____/Direction générale du territoire et du logement, F. _____, Municipalité de Chavannes-de-Bogis | Recours des locataires contre une décision de la DGTL constatant dans le cadre d'une procédure de permis de construire (i.e. de transformer) que la construction concernée, formée de cinq duplex juxtaposés, n'est pas soumise à la LPPPL. Au vu des circonstances, les locataires conservent un intérêt à recourir en dépit du refus du permis de construire (c. 1). La décision attaquée revient sur une décision précédente, qui constatait au contraire l'assujettissement de la même construction à l'ancienne aLDTR. Question de la validité de ce réexamen, respectivement de cette révocation, laissée indécise (c. 2). Selon l'art. 3 let. a LPPPL, sont exclus du champ d'application de ladite loi les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logement (voire trois). La DGTL a retenu à tort, notamment au regard des critères pertinents prévalant en matière de police des constructions, que les duplex litigieux formaient cinq immeubles d'un seul logement: en réalité, il s'agit d'un seul immeuble de cinq logement, soumis à la LPPPL (c. 3 et 4). Peu importe que l'ECA et la Direction du cadastre et de la géoinformation considèrent chaque duplex comme un bâtiment séparé au sens de l'ORegBL (c. 5). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

a) Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). b) Selon l'art. 75 LPA-VD, pour avoir qualité pour recourir, le recourant doit être atteint par la décision attaquée et disposer d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. En l'occurrence, les recourants sont locataires des logements en question et disposent ainsi, du moins sur le principe, de la qualité pour recourir (CDAP AC.2020.0148 du 25 juin 2021 consid. 3b). Toutefois, la décision attaquée de la DGTL - retenant que la construction concernée n'est pas assujettie à la LPPPL - a été rendue dans le cadre d'une procédure de permis de construire portant sur les duplex occupés par les recourants. Or, le permis de construire a été refusé par la municipalité, qui plus est sans que la constructrice n'ait formé recours. Il sied ainsi d'examiner si les recourants conservent un intérêt à contester la décision de la DGTL dans le cadre de la présente procédure. Tel est bien le cas. En premier lieu en effet, la décision de la DGTL constatant que les duplex litigieux ne sont pas soumis à la LPPPL déploie des effets non seulement sur les conditions auxquelles la propriétaire peut effectuer des travaux, mais encore, notamment, sur les exigences posées à la démolition, aux dépens des recourants, des logements en cause (cf. art. 5 let. a LPPPL). Le refus de la municipalité

ne porte pas sur la démolition proprement dite, mais uniquement sur la construction d'un projet déterminé; il n'est donc pas exclu que la municipalité puisse accepter un nouveau projet de démolition/ reconstruction. Or, la question de la soumission des duplex litigieux à la LPPPL, fondée sur la configuration actuelle de ceux-ci se posera dans des termes identiques quel que puisse être le futur projet. Deuxièmement, la décision de la DGTL aura un impact sur les conditions d'aliénation des duplex (cf. art. 5 let. c LPPPL), étant rappelé que la propriétaire, qui les a constitués en unité de PPE, entend précisément procéder à une vente. Enfin, compte tenu de l'historique déjà long de la problématique, toutes les parties ont avantage à être fixées sur le statut des duplex au regard de la LPPPL. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

E. 2

On rappelle que dans sa décision du 18 décembre 2009 (intégrée dans la synthèse CAMAC 98411), le service cantonal compétent (aujourd'hui la DGTL) avait confirmé que les logements en cause formaient un seul immeuble, assujéti à la aLDTR. En rendant la décision - ici attaquée - du 9 mars 2022, retenant de manière diamétralement opposée, sur demande de la propriétaire, que les mêmes logements constituent des bâtiments distincts non soumis à la LPPPL, la DGTL a procédé à un réexamen (cf. art. 64 LPA-VD), respectivement à une révocation à l'égard des locataires-recourants. a) Les décisions administratives, une fois le délai de recours échu ou le recours tranché, acquièrent force de chose décidée, et ne peuvent en principe plus être modifiées; il en va de la sécurité du droit. En vertu du principe de légalité (art. 5 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst; RS 101]) toutefois, un acte administratif qui se révèle contraire au droit doit en principe être révoqué (ATF 143 II 1 consid. 5.1; arrêt TF 1C_397/2010 du 20 décembre 2010 consid. 5.1). La décision définit en effet des rapports de droit; elle détermine la situation juridique d'administrés, qui se fondent sur elle dans leurs activités propres. L'attente qu'ils peuvent placer dans la stabilité des relations créées par la décision est donc légitime et le droit la protège. Le régime de la modification des décisions est par conséquent soumis à deux exigences contradictoires; en conséquence, dès lors que l'autorité constate une irrégularité, la modification d'une décision en force n'est possible qu'après avoir procédé à une pesée des intérêts en présence (Moor/Poltier, Droit administratif, vol. II, 3 e éd., Berne 2011, ch. 2.4.3.1 p. 382 s.). Dans ce cadre, peuvent être de nature à justifier la révocation d'une décision la constatation incomplète et/ou inexacte des faits pertinents au moment où cette décision a été rendue, l'application erronée du droit, ou encore la modification ultérieure de la situation de fait ou de droit; dans ce dernier cas, l'illégalité postérieure peut être créée par une application plus restrictive d'une loi qui elle-même n'a pas changé, soit par un changement de pratique ou de jurisprudence objectivement justifié, pour autant que les intérêts publics en jeu le justifient (CDAP GE.2022.0106 du 24 novembre 2022 consid. 3a). En revanche, la simple inopportunité aura rarement assez de poids pour qu'il puisse être porté atteinte au régime juridique créé par une décision (Moor/Poltier, op. cit., ch. 2.4.3.2 p. 384 ss). Les citoyens doivent certes s'attendre à ce qu'un changement législatif puisse intervenir, imposant, au titre d'adaptation à la nouvelle situation, une modification de la décision qui leur avait été notifiée antérieurement. Tel est le cas, par exemple, de prescriptions plus sévères en matière de protection de l'air, interdisant l'exploitation jusque-là autorisée de certaines installations. Toutefois, n'importe quelle modification du droit ne justifie pas d'adapter la décision en force. La situation juridique doit avoir changé de manière telle que l'on peut sérieusement s'attendre à ce qu'un résultat différent puisse se réaliser (ATF 136 II 177 consid. 2.2.1; Martin Tanner,

Wiederwägung: Revision von ursprünglich fehlerhaften und Anpassung von nachträglich fehlerhaft gewordenen Verwaltungsverfügungen, Zurich/Bâle/Genève 2021, n. 250 s. p. 139). Par ailleurs, en cas d'irrégularité, les exigences de la sécurité du droit ne l'emportent en principe sur l'intérêt à une application correcte du droit objectif que si la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, si celui-ci a déjà fait usage d'une autorisation obtenue ou encore si la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi (cf. Moor/Poltier, op. cit., ch. 2.4.3.5 p. 390 ss). Cette règle n'est toutefois pas absolue; la révocation peut intervenir même dans une des trois hypothèses précitées (le cas échéant moyennant le versement d'une indemnité) lorsqu'elle est commandée par un intérêt public particulièrement important - telle la sécurité de l'Etat, des personnes et des biens, dans la mesure où de tels intérêts sont réellement et concrètement menacés (Moor/Poltier, op. cit., ch. 2.4.3.4 p. 389). A l'inverse, les exigences de la sécurité du droit peuvent être prioritaires même lorsqu'aucune de ces trois hypothèses n'est réalisée. Dans tous les cas, l'administré doit être de bonne foi; celui qui a agi dolosivement ou violé ses obligations en induisant l'administration en erreur au moment de demander l'autorisation litigieuse ne saurait en principe s'opposer à la révocation, à moins que cette mesure ne soit contraire au principe de la proportionnalité (arrêts TF 1C_125/2012 du 30 octobre 2012 consid. 3.1; 1C_355/2010 du 19 novembre 2010 consid. 5.1 et les références). b) aa) En l'espèce, la DGTL explique avoir statué à l'aune de la nouvelle LPPPL, dont l'art. 3 let. a exclut de son champ d'application " les immeubles comprenant jusqu'à deux logements ", à savoir les villas individuelles ou les villas contiguës. Elle relève que les duplex aménagés sur la parcelle 36 sont décrits au Registre cantonal des bâtiments (RCB) comme des "maisons individuelles", chacune disposant d'un numéro d'identifiant "EGID" (Eidgenössischer Gebäudeidentifikator) spécifique et individuel. Elle souligne que les données du RCB se fondent sur les dispositions de l'ordonnance fédérale sur le registre des bâtiments et des logements ainsi que sur sa directive d'application (à savoir le Catalogue des caractères du Registre fédéral des bâtiments et des logements). Elle expose sous cet angle que selon l'art. 2 de l'ordonnance, dans le cas de maisons jumelées, chaque construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un mur porteur de séparation vertical allant du rez-de-chaussée au toit est considérée comme un bâtiment (critère de la démolition). Enfin, la DGTL ajoute que les logements ici litigieux disposent désormais, depuis 2014, d'un numéro ECA individuel spécifique au lieu du numéro unique attribué précédemment dans le cadre de l'ancienne aLDTR, l'ECA ayant expliqué à ce titre que ce mode de faire était conforme à l'ordonnance précitée lors de la révision de la valeur d'assurance de certains bâtiments. bb) Il est douteux que cette argumentation établisse l'existence de nouvelles circonstances de faits ou de droit, postérieures à la décision du 18 décembre 2009 soustrayant les duplex au champ d'application de l'ancienne aLDTR, qui justifierait d'adopter une position contraire. En premier lieu, s'il faut reconnaître qu'un changement législatif a été opéré depuis 2009, la nouvelle LPPPL s'inscrit néanmoins dans le prolongement de la aLDTR et ne consacre aucune différence décisive s'agissant de la notion de maison individuelle soustraite à ces législations (cf. consid. 4 infra). Quant à l'ordonnance fédérale du 9 juin 2017 sur le registre des bâtiments et des logements (ORegBL; RS 431.841), en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2017, elle a certes remplacé l'ancienne ordonnance du même nom du 31 mai 2000, mais la définition du " bâtiment " figurant à son art. 2 let. b (" dans le cas de maisons jumelées, en groupe ou en rangée, chaque construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un

mur porteur de séparation vertical allant du rez-de-chaussée au toit est également considérée comme un bâtiment ") est demeurée parfaitement inchangée (cf. art. 3 al. 2 aORegBL). Cela étant, la question de savoir si les conditions d'un réexamen ou d'une révocation sont réunies peut rester indécise, le recours devant de toute façon être admis, pour le motif qui suit.

E. 3

Est réputée maison d'habitation tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation. Toutefois, les maisons individuelles comprenant jusqu'à deux appartements, dont l'un au moins est occupé par le propriétaire, ne sont pas assujetties à la présente loi. Il en est de même pour les appartements en copropriété ou en propriété par étages, occupés par leur propriétaire.

aLAAL Art. 2 Principe 1 [non pertinent] 2 N'est pas soumise à autorisation l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit: - d'un appartement à usage d'habitation occupé par son propriétaire, ses proches parents ou alliés; - d'un appartement à usage d'habitation vacant, à condition que son dernier occupant ait été le propriétaire, ses proches parents ou alliés; - d'une maison individuelle, soit de tout immeuble d'habitation indépendant, contigu ou en terrasse, qui ne comporte qu'un seul logement principal. " c)

Selon les arrêtés du Conseil d'Etat du 19 janvier 2022 et du 25 janvier 2023, le district de Nyon (auquel la commune de Chavannes-de-Bogis appartient conformément à l'art. 9 al. 1 de la loi du 30 mai 2006 sur le découpage territorial [LDecTer; BLV 132.15]) est touché par la pénurie au sens de l'art. 2 LPPPL pour les années 2022 et 2023. La seule question litigieuse est celle de savoir si les duplex érigés sur la parcelle 36 sont exclus du champ d'application de la LPPPL en vertu de la première partie de la let. a de son art. 3, visant " les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements ", étant précisé que ni la seconde partie de la let. a, ni les let. b à f n'entrent en considération ici.

E. 4

Plus précisément, il s'agit de savoir si les cinq duplex juxtaposés en cause, constituent un seul immeuble d'habitation de cinq logements assujetti à la LPPPL, ou cinq immeubles d'habitation d'un seul logement soustraits à ladite loi. a) Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme, en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales et de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique; ATF 135 II 416 consid. 2.2, 134 I 184 consid. 5.1 et les références citées). Lorsqu'il est appelé à interpréter une loi, le juge adopte une position pragmatique en suivant ces différentes méthodes, sans les soumettre à un ordre de priorité (ATF 137 III 344 consid. 5.1; 133 III 257 consid. 2.4; 131 III 623 consid. 2.4.4 et les références citées). Le but de l'interprétation est de rendre une décision juste d'un point de vue objectif, compte tenu de la structure normative; elle doit aboutir à un résultat satisfaisant fondé sur la ratio legis (ATF 138 V 17 consid. 4.2 p. 20). b) En l'espèce, l'analyse littérale n'apporte pas d'indications déterminantes, la LPPPL ne définissant pas la notion d' " immeuble " d'habitation. c) L'analyse systématique n'amène pas davantage de pistes, si ce n'est qu'elle permet de constater que l'assujettissement des immeubles loués à la LPPPL est la règle, leur exclusion l'exception. Cela étant, les dispositions d'exception ne doivent être interprétées ni restrictivement ni extensivement, mais conformément à leur sens et à leur but , dans les

limites de la règle générale (ATF 141 V 674 consid. 2.1; 139 V 148 consid. 5.2; 138 V 445 consid. 5.2). d) aa) S'agissant des interprétations téléologique et historique, on rappelle que la LPPPL a notamment pour objectif de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population. Pour le surplus, c'est le lieu de préciser qu'il n'existe pas d'exposé des motifs et projet de loi relatif à la LPPPL, celle-ci résultant des débats parlementaires portant sur un projet de "loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPL)". L'exposé des motifs initialement prévu pour la LPPL (ci-après: EMPL), est néanmoins pertinent pour l'issue du présent litige. L'on peut dès lors retranscrire le passage suivant de l'EMPL (Bulletin du Grand Conseil du canton de Vaud [BGC], 2012-2017, tome 17 [automne 2015], p. 436): " 4.2.4 Définition de logements loués soumis au droit public En relation avec la notion de pénurie, il convient de cibler le parc de logements sur lequel l'Etat entend exercer une surveillance. Cette surveillance administrative doit en effet s'exercer sur les logements "standards", répondant aux besoins prépondérants de la population, et non sur des objets qui ne constituent qu'un segment particulier du parc de logements offerts sur le marché, par exemple les "villas locatives". Ainsi, il est prévu d'exclure du champ d'application de la LPPL plusieurs catégories d'appartements "atypiques". Comme mentionné ci-dessus, la première exception concerne les villas locatives. La LDTR définit actuellement les maisons individuelles comme "tout immeuble comprenant jusqu'à deux logements, dont l'un au moins est occupé par le propriétaire" (art. 1 al. 3 LDTR), tandis que la LAAL définit comme telles les immeubles "contigu ou en terrasse qui ne comprennent qu'un seul logement principal" (art. 2 al. 2 § 3 LAAL). Il convient d'harmoniser ces deux définitions et le projet de LPPL prévoit à cet effet d'exclure les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements, quels que soient leurs occupants (locataires ou propriétaires) ainsi que ceux comprenant jusqu'à trois logements, pour autant que l'un des appartements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré. En effet, les bâtiments qui comprennent jusqu'à trois appartements dont l'un occupé par le propriétaire ont un caractère familial prépondérant. Il s'agit généralement d'immeubles dont la vocation initiale était de servir de domicile au propriétaire et à sa famille, qui sont ultérieurement mis sur le marché de la location ensuite d'événements particuliers de la vie touchant le propriétaire (décès, départ des enfants devenus adultes, départ à l'étranger, partage successoral, etc.). Par ailleurs, de tels bâtiments présentent fréquemment des caractéristiques constructives ou situationnelles atypiques par rapport au parc locatif ordinaire (logements de petite surface par rapport aux normes standard actuelles ou encore immeubles sis dans de grands espaces peu densifiés, tel un parc arborisé). Dès lors, les dossiers portant sur de tels bâtiments ne seraient plus soumis à la LPPL. Les travaux ou la vente intervenant le plus souvent dans un contexte familial spécifique (liquidation de régime successoral ou matrimonial par exemple) seraient facilités, apportant en cela une simplification administrative bienvenue aux yeux du Conseil d'Etat [...]. " Les autres exceptions mentionnées dans l'EMPL correspondent aux lettres b à f de l'art. 3 LPPPL. Il résulte de l'extrait de l'EMPL précité que le législateur de la LPPPL considèrerait les immeubles soustraits à la loi en particulier comme des bâtiments dont la vocation initiale était de servir de domicile à la famille du propriétaire, et fréquemment dotés de caractéristiques atypiques, à savoir occupés par des logements de petite surface par rapport aux standards ou encore situés dans de grands espaces peu densifiés. Selon l'EMPL, la mise en location de ces villas était souvent la conséquence d'un événement personnel touchant le propriétaire, tel qu'un décès ou le départ des enfants. Toujours selon l'EMPL, le législateur

entendait instaurer une surveillance administrative sur les logements "standards", répondant aux besoins prépondérants de la population, comme le consacre du reste l'art. 1 LPPPL. A contrario, il comptait exclure du champ d'application de la loi les objets qui ne constituaient qu'un segment particulier du parc de logements offerts sur le marché, à savoir, comme déjà mentionné, les appartements "atypiques" tels que les villas. Sous cet angle, il n'a pas entendu s'écarter des notions des anciennes aLDTR et aLAAL mais, au contraire, les harmoniser. Autrement dit, les "villas" du législateur de la LPPPL correspondent aux "maisons individuelles" des anciennes aLDTR et aLAAL. bb) Il sied encore de se référer au rapport de majorité du 3 novembre 2015 de la commission chargée d'examiner l'EMPL (BGC, op. cit., p. 81) qui retient les éléments suivants, s'agissant du critère du nombre de logements par bâtiment soustrait du champ d'application de la loi selon son art. 3 let. a: "Un commissaire souhaite réduire le champ d'exclusion de la loi découlant du nombre de logement par immeuble et dépose l'amendement suivant: 1 " les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements un logement et ceux de trois deux logements, pour autant que l'un des trois deux logements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré." Un autre commissaire s'interroge sur le nombre d'objets qui auraient été exclu du champ d'application en vertu de cette règle ces 5 dernières années. Le service explique que les données statistiques ne sont pas faciles à obtenir; il dénombre 4% d'immeubles qui comprennent 3 logements et dont on ignore s'ils étaient occupés par le propriétaire ou pas. Le service précise que les immeubles de deux logements peuvent parfois aussi être des villas jumelles, par exemple . [souligné par la CDAP]. Une députée trouve que la proposition du Conseil d'Etat, qui retient le critère de caractère résidentiel individuel prépondérant, est équilibrée. Elle juge la proposition de cet amendement assez radicale. Par 5 voix contre, 8 pour et 2 abstentions, la commission refuse cet amendement. " Il ressort de cet extrait que le service a précisé, à destination des membres de la commission – position qui n'a jamais été contestée par aucun membre de la commission ou député pendant les débats parlementaires –, qu'il n'est pour le moins pas exclu que deux villas jumelles puissent constituer un seul immeuble. L'on notera que cette remarque a été faite lors de la discussion sur un amendement visant à réduire le nombre de logements maximum qu'un immeuble peut abriter pour être exclu du champ d'application de la loi. cc) L'art. 2 al. 2 aLAAL définissait les maisons individuelles comme "tout immeuble d'habitation indépendant, contigu ou en terrasse (ne comportant qu'un seul logement)". Le législateur de la LPPPL n'ayant pas entendu s'écarter du champ d'application de la aLAAL, il convient de retenir à ce stade qu'un bâtiment "contigu" de deux (voire trois) logements est considéré comme une "maison individuelle", respectivement un immeuble d'habitation non assujetti à la loi. Il s'agit ainsi de définir la notion de contiguïté. Cette notion n'est pas précisée par la LPPPL, ni par les anciennes aLDTR et aLAAL. Toutefois, en matière de police des constructions, la jurisprudence a institué des critères permettant de distinguer plusieurs bâtiments contigus d'un seul bâtiment comportant des logements juxtaposés selon une séparation verticale (étant précisé que cette distinction est déterminante lorsque le règlement communal impose, par exemple, un ordre non contigu ou une longueur maximale de façade). Il est pertinent de s'en inspirer dans le cadre de la LPPPL. Pour distinguer plusieurs bâtiments contigus d'un seul bâtiment, la jurisprudence relative à la police des constructions se base sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence, en particulier

l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances (arrêts AC.2018.0260 du 6 mai 2019 consid. 5a/cc; AC.2017.0302 du 8 juin 2018 consid. 3b et les références citées). La jurisprudence a également tenu compte de l'existence, outre d'entrées séparées, d'un mur médian allant de la toiture au sous-sol et de décrochements de façade ou de toitures entre unités (AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 2; AC.2012.0270 du 27 mai 2013 consid. 1b; AC.2012.0226 du 23 octobre 2012 consid. 4d). e) En l'occurrence, les cinq duplex, juxtaposés, sont munis chacun de leur propre entrée, d'un jardin privatif et d'un garage individuel. Toutefois, ils sont séparés par un mur allant de la toiture au rez seulement, non pas au sous-sol. Celui-ci est ainsi commun, et abrite une chaufferie, une buanderie et les caves destinées à l'ensemble des logements. Par ailleurs, l'ouvrage compte un seul décrochement de façade, séparant la construction en deux groupes, l'un comportant deux duplex, l'autre trois. Pour le surplus, la constructrice, qui se réfère pourtant à la jurisprudence précitée, ne prétend pas que la construction apparaîtrait comme cinq bâtiments distincts à un observateur extérieur; les photographies au dossier (pièce 7d de la DGTL) démontrent plutôt une unité visuelle entre les duplex. Dans ces conditions, force est de retenir que la rangée litigieuse de cinq duplex constitue un seul bâtiment, du moins au regard de la police des constructions. Il sied d'examiner si des motifs conduisent à déroger à cette conclusion sous l'angle de la LPPPL. Tel n'est pas le cas. En particulier, on ne voit pas pourquoi le législateur cantonal aurait entendu exclure du champ d'application de la LPPPL une construction composée de cinq duplex juxtaposés. Il est rappelé que sa volonté d'exclure les villas locatives se fondait sur leur caractère fortement familial et la nécessité d'en faciliter les démarches de succession, respectivement leur nature atypique. Or, de tels duplex, qui ont été loués à des tiers dès leur constructions, ne revêtent aucun caractère familial. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient la constructrice, les duplex en cause ne sont nullement atypiques : comme l'a retenu la DGTL en 2009, leur surfaces – de 100 m² nets - sont relativement ordinaires en regard de leur typologie; de plus, leurs loyers oscillaient à l'époque entre 1'500 fr. et 2'200 fr., ce qui ne dénote pour le moins pas un caractère luxueux. En conclusion, il est cohérent de considérer que seules des villas véritablement contiguës, répondent de manière suffisante aux caractéristiques d'une maison individuelle que le législateur a entendu soustraire au champ d'application de la loi. A l'inverse, il se justifie de retenir que les logements simplement juxtaposés, comme en l'espèce, sont proches du "standard" répondant aux besoins de la population et justifiant une mesure de surveillance administrative.

E. 5

Il reste à déterminer la portée de l'argumentation de l'autorité intimée fondée sur l'ORegBL et l'attribution de numéros ECA distincts à chaque duplex. a) Selon l'art. 1 ORegBL intitulé "But du Registre fédéral des bâtiments et des logements", l'Office fédéral de la statistique (OFS) tient le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) en tant que système d'information de référence à des fins statistiques, de recherche ou de planification (al. 1); le RegBL sert également à accomplir d'autres tâches légales (al. 2). L'art. 2 let. b ORegBL dispose que "dans le cas de maisons jumelées, en groupe ou en rangée, chaque construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un mur porteur de séparation vertical allant du rez-de-chaussée au toit est considérée comme un bâtiment". b) Conformément à son art. 1, l'ORegBL a pour but l'aménagement d'un système d'information de référence à des fins statistiques, de recherche ou de planification. L'ordonnance vise

ainsi, par une définition uniforme des bâtiments pour l'ensemble de la Suisse, à harmoniser leur recensement. Son objectif est dès lors étranger à celui poursuivi par la LPPPL, à savoir conserver sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population. Au demeurant, la LPPPL n'est pas une législation cantonale visant à exécuter l'ORegBL. La mention à l'art. 1 al. 2 ORegBL selon laquelle le RegBL sert à l'accomplissement d'autres tâches légales n'a nullement pour conséquence une restriction du champ d'application de la LPPPL (voir par exemple arrêt TF 2C_1044/2020 du 3 août 2021 consid. 5.3.3). Cette indication, reprise de l'art. 10 al. 3 bis de la loi du 9 octobre 1992 sur la statistique (LSF; RS 431.01), se réfère à des tâches liées à la statistique, notamment au recensement de la population ainsi qu'à l'application de la législation sur les résidences secondaires. Par conséquent, la définition de bâtiment adoptée par l'ORegBL ne saurait s'imposer en matière de préservation du parc locatif. Le fait que tant l'ECA que la Direction du cadastre et de la géoinformation considèrent chaque duplex comme un bâtiment séparé au sens spécifique de l'art. 2 let. b ORegBL n'est ainsi d'aucune pertinence. Compte tenu de la différence des objectifs poursuivis par les deux législations, des notions juridiques précises, mais dissemblables, du vocable "bâtiment" peuvent tout à fait coexister, sans qu'il n'en résulte de contradiction.

E. 6

En définitive, c'est à tort que la DGTL a considéré que le bâtiment sis sur la parcelle 36 était constitué – au regard de la LPPPL – de cinq bâtiments d'un seul logement, l'excluant ainsi du champ d'application du titre II de la LPPPL. La première conclusion des recourants, tendant à ce que la décision attaquée soit réformée en ce sens que l'immeuble litigieux est soumis à la LPPPL, doit ainsi être admise. Il en découle que les travaux de démolition, notamment, sont désormais soumis à autorisation (art. 5 al. 1 let. a LPPPL) de même qu'une aliénation des logements loués (art. 5 al. 1 let. c LPPPL). En revanche, il n'appartient pas à la CDAP de statuer en première instance sur la question de savoir si cette autorisation doit être accordée ou refusée (cf. art. 13 LPPPL), mais à la DGTL. Dans ces conditions, la seconde conclusion des recourants, visant à la réforme de la décision attaquée en ce sens que l'autorisation de démolir est refusée, doit être déclarée irrecevable.

E. 7

Les considérants qui précèdent aboutissent à une admission du recours et à la réforme de la décision de la DGTL en ce sens que le bâtiment présent sur la parcelle 36 (ECA nos 568 à 572) est soumis à la LPPPL. Les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (CDAP AC.2022.0433 du 5 mai 2023 consid. 6; AC.2020.0163 du 18 novembre 2021 consid. 10; AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 8). Ainsi, dans le cas d'espèce, les frais de justice seront mis à la charge de la constructrice, qui succombe. Les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens à la charge de la constructrice (art. 55, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).