

# VD\_OMNI AC.2023.0249 vom 22. August 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-08-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0249](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0249)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0249 du 22 août 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0249 del 22 agosto 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, Municipalité de Lausanne, Direction générale du territoire et du logement, H. \_\_\_\_\_ | Recours commun de plusieurs locataires (de logements comme de surfaces commerciales) contre la décision de la Municipalité de Lausanne délivrant le permis de construire pour les travaux de transformation intérieure et extérieure d'un bâtiment d'habitation à affectation mixte, ainsi que contre la décision de la DGTL constatant le non-assujettissement des travaux projetés au régime de l'autorisation prévu par la LPPPL. Le calcul au terme duquel la DGTL a constaté que la valeur assurée du bâtiment ressortant de sa police d'assurance ECA était supérieure au seuil d'exclusion fixé à l'art. 3 let. c LPPPL échappe à la critique; il convient d'inclure les parties communes, caves et galetas dans le calcul de la valeur à neuf assurance incendie de référence; en présence d'un immeuble d'affectation mixte, l'interprétation de la DGTL tendant à rattacher ces parties communes seulement partiellement à la partie logement du bâtiment, dans une proportion déterminée par le ratio entre la part des surfaces dévolues au logement et celle dévolue à une autre affectation, est compatible avec les art. 3 al. 1 et 14 al. 2 RLPPPL (consid. 2). La création de deux appartements au rez-de-chaussée du bâtiment dans des locaux actuellement affectés en surface commerciale ne contrevient pas à l'art. 75 RPGA, le cas d'espèce étant constitutif de l'exception prévue à l'al. 2 let. b de cette disposition (consid. 3). Rejet des griefs relatifs à une violation de la LHand et des dispositions cantonales régissant la suppression des barrières architecturales; l'ampleur et les coûts des travaux à fournir pour supprimer les barrières existantes s'avèreraient disproportionnés (consid. 4). Rejet du recours et confirmation des deux décisions attaquées.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est dirigé, d'une part, contre la décision rendue par la DGTL constatant le non-assujettissement du bâtiment de la constructrice au régime de l'autorisation prévu par la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15) et, d'autre part, contre la décision de la municipalité qui a levé les oppositions des recourants et octroyé le permis de construire requis en se fondant notamment sur la décision de l'autorité cantonale précitée. La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Quant à la décision de l'autorité cantonale constatant le non-assujettissement au champ d'application de la LPPPL, il s'agit d'une décision finale, qui peut aussi faire l'objet d'un recours de droit administratif selon les art. 92 ss LPA-VD (CDAP, arrêt FO.2019.0003 du 28 mai 2019 consid. 1). Dans

le cas particulier, la décision cantonale a été rendue dans le cadre de la synthèse CAMAC à la suite de la mise à l'enquête publique du projet de la constructrice. Elle a été notifiée aux opposants par la municipalité, conformément à l'art. 123 LATC, la décision municipale relative aux oppositions étant notifiée en même temps selon les art. 114 à 116 LATC. Déposé dans le délai légal de 30 jours compte tenu des fêtes judiciaires d'été (art. 95 et 96 al. 1 let. b LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. Il satisfait en outre aux conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cette disposition, elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1; 137 II 40 consid. 2.3). En l'espèce, il ne fait pas de doute que chaque recourant(e), individuellement ou de manière collective, a valablement déposé une opposition lors de la mise à l'enquête publique du projet de la constructrice, et non pas de simples observations. Chacune des oppositions a par la suite été levée dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Les recourants sont locataires dans le bâtiment de la constructrice, soit d'appartements, soit de locaux commerciaux. Conformément à la loi, la société D. \_\_\_\_\_ Sàrl, succursale de Lausanne, est représentée par ses gérants (art. 814 du Code des obligations du 30 mars 1911 [CO; RS 220]). Dans le cas présent, ces derniers (E. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_) ont également recouru en leur nom propre. La question de savoir si, n'étant pas personnellement locataires, ils disposent de la qualité pour recourir, peut demeurer indéterminée. En effet, lorsque les recourants procèdent ensemble, représentés par un seul et même conseil, en prenant des conclusions communes (comme en l'espèce), la qualité pour agir d'un d'entre eux suffit à valider la recevabilité de la procédure du groupe de Consorts (cf. Benoît Bovay, Procédure administrative, Berne 2000, pp. 138-139). Or, en l'occurrence, les locataires des appartements exposent qu'elles sont particulièrement atteintes par les décisions attaquées dès lors que celles-ci autorisent des travaux très invasifs qui restructureraient leurs logements de manière importante et auraient pour conséquence d'en augmenter le loyer dans une proportion significative, et ceci hors du cadre protecteur de la LPPPL. Quant aux locataires des locaux commerciaux, ils se sont pour leur part vu résilier leurs baux en prévision des travaux susmentionnés. Dans ces circonstances, il est manifeste que chacun des locataires dispose d'un intérêt légitime à recourir. S'agissant plus particulièrement de l'application de la LPPPL, on précisera encore que la jurisprudence a retenu que le locataire qui occupe le logement concerné est légitimé à contester la décision portant sur le principe de l'assujettissement au régime prévu par cette loi (CDAP AC.2020.0148 du 25 juin 2021 consid. 3b et les références citées). Le recours commun étant ainsi recevable, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

## **E. 2**

L'indice ECA de référence (base 100 = 1990) est celui valable au jour où le propriétaire dépose sa demande de démolition, de rénovation, de transformation, de changement d'affectation ou d'aliénation aux autorités compétentes ou accomplit l'acte qui, sans exclusion au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre c LPPPL[A], serait soumis à cette loi.

## **E. 3**

Le propriétaire produit les documents justificatifs en particulier la police ECA complète, avec le détail des volumes et valeurs, aux autorités concernées, notamment la commune et

le département en charge du logement.

#### E. 4

[...] " " Art. 4 Calcul de la surface nette 1 La surface nette intra-muros ou surface utile principale (ci-après: SUP) est calculée selon la norme SIA 416, édition 2003. Dans les sous-pentes, la surface est mesurée à compter d'une hauteur libre de 1,3 m. Le propriétaire fournit un jeu de plans à l'échelle 1 : 100, ou tous documents probants, aux autorités compétentes." " Art. 14 Exécution de travaux partiels 1 Lorsque les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, le volume à prendre en considération pour le calcul de la valeur à neuf assurance incendie de référence est déterminé par la surface nette de la partie concernée multipliée par le rapport entre le volume du bâtiment et la surface totale nette habitable. 2 Pour les immeubles à affectation mixte, cette valeur correspond au ratio de la partie logement, y compris les parties communes, caves ou galetas." bb) En l'espèce, la DGTL a expliqué que le bâtiment de la constructrice a une valeur ECA de 11'186'608 fr. répartis sur 13'164 m<sup>3</sup> ou 850 fr. / m<sup>3</sup>. Ce chiffre inclut la totalité des composantes de ce bâtiment, en particulier les locaux administratifs en nature d'atelier, cabinet médical, magasins, salles, bureaux ou dépôts. De ce montant, la DGTL a retenu que les surfaces non dévolues au logement représentent un volume de 1'953 m<sup>3</sup> pour une valeur de 1'450'543 fr., tandis que les surfaces de logements y compris un bureau et cabinet dont la nature équivaut au logement et leurs parties communes représentent 11'211 m<sup>3</sup> pour une valeur de 9'736'964 fr. (recte : 9'736'064 fr. selon l'analyse technique reproduite ci-dessous), soit un prix de 868 fr. / m<sup>3</sup> (cf. mémoire de réponse du 15 novembre 2023, ch. 4.2 p. 4). L'analyse technique établie le 1<sup>er</sup> mars 2023 par la DGTL (produite sous pièce n° 2 de son dossier) fait état des éléments chiffrés suivants, qui ne sont du reste pas contestés en tant que tels par les recourants: Cube CHF / m<sup>3</sup> Valeur 2 Communs 2'385 1'588'958 Autres 1'599 1'214'849 Logement - bureau - cabinet 9'180 8'382'800 Total 13'164 11'186'608 Part communs autres 354 235'694 Part communs logement - bureau - cabinet 2'031 1'353'264 Autres y compris part communs 1'953 1'450'543 Logement - bureau - cabinet y compris part communs 11'211 868 9'736'064 Total 13'164 850 11'186'608 Les recourants reprochent à la DGTL de ne pas avoir tenu compte, dans son calcul de la valeur à neuf assurance incendie de référence, de l'entier du cubage des parties communes du bâtiment, par 2'385 m<sup>3</sup>, mais d'en avoir déduit une "Part communs autres" correspondant à 354 m<sup>3</sup>, en faisant ainsi application, à tort, des principes prévalant en cas de travaux partiels. Le calcul devrait donc s'effectuer sur le total de 11'565 m<sup>3</sup> (9'180 m<sup>3</sup> de logements + 2'385 m<sup>3</sup> pour l'ensemble des communs), estimés à 9'971'758 fr. (8'382'800 fr. + 1'588'958 fr.), le coût au m<sup>3</sup> en résultant étant dès lors de 862 fr. / m<sup>3</sup> à l'indice 135 actuel, soit inférieur de 3 fr. au seuil de 865 fr. / m<sup>3</sup> représentant la valeur actuelle de référence découlant de l'art. 3 let. c LPPPL, de sorte que le bâtiment de la constructrice entrerait bien dans le champ d'application de cette loi. Il n'est pas contesté qu'il convient d'inclure les parties communes, caves et galetas dans le calcul de la valeur à neuf assurance incendie de référence, ce qui ressort du texte des art. 3 al. 1 comme 14 al. 2 RLPPPL et a été confirmé par la Cour de céans (cf. arrêt AC.2018.0436 du 29 avril 2020 consid. 5b et c). La question qui divise les parties est de savoir si, en présence d'un immeuble d'affectation mixte, les parties communes doivent être rattachées à la partie logement du bâtiment dans leur ensemble, comme le soutiennent les recourants, ou seulement partiellement, savoir dans une proportion déterminée par le ratio entre la part des surfaces du bâtiment dévolues au logement et celle dévolue à une autre affectation, comme l'a retenu la DGTL dans la décision attaquée (la "Part communs autres" de 354 m<sup>3</sup> déduite du volume total de 2'385 m<sup>3</sup> des parties communes représentant 14.83% de ce volume,

correspondant au rapport entre le volume total, hors parties communes, des surfaces du bâtiment dévolues au logement [9'180 m<sup>3</sup>, soit 85.17%] et de celles dévolues à une autre affectation [1'599 m<sup>3</sup>, soit 14.83%]). Il convient d'emblée de constater qu'en pratique, les locaux communs d'un immeuble à affectation mixte ne servent pas uniquement aux locataires des logements de l'immeuble. Les usagers des locaux commerciaux peuvent aussi disposer de caves, WC ou autres surfaces auxquels ils accèdent par les aires de circulation communes à l'édifice. Ils bénéficient également des installations du local technique au même titre que les autres occupants du bâtiment. Tel est d'ailleurs également le cas dans le projet litigieux puisqu'il ressort clairement des plans au dossier que certaines caves par exemple sont aussi destinées aux locataires commerciaux. Dans ces conditions, rien ne justifie, par principe, d'attribuer l'intégralité des parties communes, caves, galetas, etc. uniquement à l'affectation au logement. Pour déterminer la part des communs, caves, etc. à mettre en relation avec les locaux commerciaux, la DGTL propose dans sa méthodologie d'utiliser le ratio existant entre surface affectée au logement et surface affectée au commerce. Cette interprétation est compatible avec les art. 3 al. 1 et 14 al. 2 RLPPPL. En mentionnant les parties communes, caves et galetas à ces articles, le Conseil d'Etat précise la notion de logement, en y intégrant également ces locaux à l'usage des locataires, ce qui la distingue de la notion de surface nette figurant à l'art. 14 al. 1 RLPPPL. C'est l'endroit de préciser qu'hormis le principe d'une répartition proportionnelle des parties communes entre les surfaces à prendre en compte dans le calcul à effectuer, les recourants ne peuvent rien tirer de plus de l'arrêt AC.2018.0436 précité, dont l'objet n'était pas de statuer sur l'interprétation des art. 3 al. 1 et 14 al. 2 RLPPPL. Il découle de ce qui précède que le calcul effectué par la DGTL et reproduit ci-dessus, arithmétiquement correct, échappe à la critique. Partant, la valeur assurée de l'immeuble ressortant de la police d'assurance ECA, savoir 868 fr. / m<sup>3</sup> à l'indice 135 pour la partie logement, y compris la part correspondant aux parties communes, caves ou galetas, peut être confirmée. Les travaux projetés dans le bâtiment ne sont par conséquent pas soumis au régime de l'autorisation prévu par la LPPPL et la décision de la DGTL doit être confirmée sur ce point. e) Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de compléter l'administration des preuves par la production de l'historique complet de la taxation ECA de l'immeuble de la constructrice, ni par une inspection locale. Les réquisitions des recourants en ce sens sont dès lors rejetées, sans qu'il en découle une violation de leur droit d'être entendus garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), l'autorité pouvant mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; 134 I 140 consid. 5.3; 130 II 425 consid. 2.1 et les références citées). 3. Les recourants reprochent à la Municipalité de violer l'art. 75 du Règlement du 26 juin 2006 sur le Plan général d'affectation (PGA) de la Commune de Lausanne (ci-après: RPGA) en autorisant la création de deux appartements au rez-de-chaussée supérieur, côté Sud, du bâtiment de la constructrice, dans des locaux actuellement affectés en surface commerciale. a) Faisant partie des règles communes à toutes les zones du PGA (Titre III) qui traitent des " Activités commerciales " (Chapitre 3.10), la disposition précitée prévoit ce qui suit: " Art. 75 Affectation des rez-de-chaussée Voir figure

## E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice, arrêtés à 3'000 francs (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Ils verseront en outre des dépens à la constructrice, laquelle a procédé par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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