

# VD\_OMNI AC.2024.0291 vom 5. März 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-03-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0291](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0291)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0291 du 5 mars 2025

IT: VD\_OMNI AC.2024.0291 del 5 marzo 2025

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Renens | Recours dirigé contre la décision fixant un nouveau délai d'exécution d'une mesure de remise en état entrée en force (CDAP AC.2023.0033 du 24 juillet 2023, TF 1C\_453/2023 du 29 mai 2024). Les critiques relatives à la brièveté de ce délai sont infondées. La suppression des cuisines et des salles de bain est une précision nouvelle ne figurant pas dans la décision de base. Cette exigence est disproportionnée.

## Erwägungen

### E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte contre une décision municipale fixant les modalités d'exécution d'un ordre de remise en état. Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours satisfait en outre aux exigences formelles de recevabilité (en particulier art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD).

### E. 2

A titre procédural, la recourante a requis la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu par rapport aux recours qu'elle a déposés à l'encontre de la décision municipale du 28 mai 2024 (refus de soumettre trois dossiers à l'enquête publique) et de l'arrêt rendu le 14 octobre 2024 en la cause AC.2024.0185 (cf. recours, p. 10, et observations complémentaires du 26 novembre 2024, p. 5). Le refus municipal a été confirmé par arrêt AC.2024.0185 du 14 octobre 2024; celui-ci fait actuellement l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral. Une suspension de la cause, en application de l'art. 25 LPA-VD, ne se justifie pas, dès lors que les deux procédures concernent un objet distinct et indépendant (modalités d'exécution d'une décision de remise en état entrée en force pour l'une, refus de mise à l'enquête publique pour l'autre). Le sort de la présente procédure ne dépend pas de l'issue du recours actuellement pendant auprès du Tribunal fédéral, à l'encontre de l'arrêt rendu le 14 octobre 2024. En effet, même si les trois dossiers devaient être soumis à l'enquête publique, cela ne signifierait pas encore que les autorisations requises par la recourante devraient être délivrées à l'issue de celle-là. Au contraire, au vu de la réglementation communale applicable, il apparaît manifeste que les logements litigieux ne pourront pas être régularisés. Au surplus, comme le relève la municipalité qui s'oppose à la suspension, il y a lieu d'aller de l'avant vers une régularisation de la situation actuelle. Le principe de la célérité justifie également que la suspension de la présente cause soit refusée.

### E. 3

Au fond, la recourante prétend que le délai imparti par la municipalité pour procéder à la remise en état serait trop court et disproportionné puisqu'il ne tiendrait pas compte des difficultés liées à la résiliation des baux et aux prolongations que pourraient obtenir les

locataires. a) La décision attaquée a pour objet de fixer un nouveau délai d'exécution, d'une durée d'un peu plus de dix mois, de la mesure de remise en état imposée à la recourante par l'autorité intimée dans sa décision du 7 décembre 2022, confirmée par les arrêts AC.2023.0033 de la CDAP et 1C\_453/2023 du Tribunal fédéral, et donc aujourd'hui définitive et exécutoire. b) La recourante se prévaut essentiellement des difficultés liées aux mécanismes de résiliation du droit du bail pour contester la durée – trop courte selon elle – du délai d'exécution; elle perd toutefois de vue que c'est depuis 2018, soit depuis plus de six ans, que la municipalité s'efforce d'obtenir le rétablissement d'une situation conforme au droit sur la parcelle n o 674, s'agissant de surfaces commerciales dans lesquelles ont été aménagés des logements. La recourante ne peut s'en prendre qu'à elle-même si les baux qu'elle a conclus – en toute connaissance de cause – la placent dans une situation délicate du point de vue de ses obligations civiles. Cela plaide pour un délai d'exécution relativement bref, ce d'autant que la recourante entretient cette situation illégale au mépris de la sécurité de ses locataires. La CDAP juge que le délai au 25 juin 2025 que la municipalité a imparti à la recourante pour procéder à la remise en état était adéquat, au moment de la notification de la décision attaquée. La recourante disposait d'environ dix mois pour mettre en oeuvre des démarches permettant le rétablissement d'une situation conforme au droit. On ne voit en outre pas ce qui aurait empêché la municipalité de prolonger ledit délai si la recourante l'en avait requise – en produisant, le cas échéant, les actes attestant de procès civils en cours. Au lieu de cela, la recourante a persisté dans sa démarche oppositionnelle. Ses critiques relatives à la brièveté du délai sont partant infondées. Il y a toutefois lieu de tenir compte du temps écoulé depuis le dépôt du recours. Par conséquent, un nouveau délai d'une année dès la date à laquelle le présent arrêt sera devenu définitif et exécutoire doit être imparti à la recourante pour procéder aux mesures de remise en état. Un tel délai permet de tenir compte, d'une part, des difficultés invoquées par la recourante et, d'autre part, de la nécessité d'obtenir dans un délai raisonnable l'exécution de sa décision du 7 décembre 2022 désormais définitive et entrée en force. Cela entraîne la réforme de la décision attaquée dans le sens de ce qui précède. A supposer que la remise en état ne puisse pas être achevée dans le nouveau délai fixé, par exemple en raison de litiges liés à l'application de la législation relative aux baux à loyer, la recourante pourra requérir auprès de la municipalité une éventuelle prolongation du délai fixé par le présent arrêt. Cette demande pourra d'autant plus facilement être admise que la recourante sera en mesure de démontrer qu'elle a agi avec toute la diligence que l'on peut attendre d'elle et que le retard éventuel ne lui est pas imputable. c) La suppression des cuisines et des salles de bain est une précision nouvelle, qui ne figurait pas dans la décision de base du 7 décembre 2022. Le règlement du PPA "P 32" n'interdit pas expressément de tels aménagements, même pour les surfaces réservées aux activités tertiaires. Comme le relève la recourante, il peut arriver que des bureaux disposent de cuisines et de salles de bain; celles-ci sont plus ou moins sophistiquées selon les cas et l'historique du bâtiment. Dans ces circonstances, la suppression de ces aménagements ne paraît en l'espèce pas indispensable pour rétablir une situation conforme au PPA "P 32". De surcroît, exiger la suppression de ces équipements serait contraire au principe de la proportionnalité, au vu des coûts que cela engendrerait. L'essentiel est que les surfaces concernées ne soient plus affectées à du logement, mais à des activités tertiaires.

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. Un émolument judiciaire réduit de moitié est mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Celle-ci supportera également une indemnité de dépens, réduite également de

moitié, en faveur de la commune de Renens, qui a procédé avec l'aide d'une avocate (art. 55 LPA-VD).

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