

VD_OMNI FO.1994.0036 vom 13. November 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1994.0036

FR: VD_OMNI FO.1994.0036 du 13 novembre 1996

IT: VD_OMNI FO.1994.0036 del 13 novembre 1996

Regeste

ASLOCA VAUD c/Service du logement | Prise en compte, dans le cadre d'une autorisation d'aliéner, de la répercussion du coût de travaux de rénovation autorisés a posteriori conformément à la LDTR. Un appartement de 5 pièces à 2096 fr/mois n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 13.11.1996 FO.1994.0036

ASLOCA VAUD c/Service du logement | Prise en compte, dans le cadre d'une autorisation d'aliéner, de la répercussion du coût de travaux de rénovation autorisés a posteriori conformément à la LDTR. Un appartement de 5 pièces à 2096 fr/mois n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T du 13 novembre 1996 sur le recours interjeté par la section vaudoise de l' Association suisse des locataires contre la décision du Service du logement du 4 novembre 1994 autorisant la vente d'un appartement propriété de la société Les Toises SA . * * * * *

Composition de la section: M. Alain Zumsteg, président; M. O. Liechti et Mme H.

Dénéreaz Luisier, assesseurs. Vu les faits suivants : A. Construit en 1906 entre 1907, le bâtiment sis au n° 41 de l'avenue Ruchonnet, à Lausanne, a été loti en propriété par étages le 6 novembre 1989. La société Les Toises SA y a acquis le 3 janvier 1990, pour le prix de 365'250 francs, un appartement de 5 pièces, d'une surface de 157 m², au quatrième étage ouest. Loué jusqu'en 31 juillet 1991, cet appartement est actuellement vacant. Le dernier loyer net était de 660 fr. par mois. Les Toises SA a participé en 1990 et 1991 à la rénovation des parties communes de l'immeuble pour un montant 106'710 francs. Elle a d'autre part entrepris divers travaux de transformation et de rénovation dans son appartement, pour un montant de 71'850 francs. Ces travaux n'ont pas fait l'objet de l'autorisation exigée par la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR). Ils ont été abandonnés faute de financement, et l'appartement est demeuré en chantier. B.

Le 7 juillet 1994 Les Toises SA a déposé auprès du Service cantonal du logement une demande d'autorisation d'aliéner l'appartement susmentionné. La Municipalité de Lausanne ayant préavisé négativement, le Service du logement a avisé la société propriétaire que cet appartement appartenait à une catégorie où sévissait la pénurie et que les conditions d'une autorisation n'étaient à première vue pas réunies; il l'invitait dès lors à mieux étayer sa demande, ce que l'intéressée a fait par le biais d'une lettre de son organe de révision, exposant en bref que le prix de revient de l'appartement au 31 décembre 1992 s'élevait à 601'499.25 fr. (compte tenu des travaux exécutés et des intérêts courus), que les charges annuelles étaient de 30'657.25 fr. (ou de

2'555 fr. par mois, arrondis), que les frais de remise en état étaient devenus indispensables et qu'elle devait vendre pour assainir ses finances. Elle a encore fourni le 30 septembre 1994 diverses indications sur sa situation financière, accompagnées de ses bilans et comptes de pertes et profits au 31 décembre 1992 et 1993. Sur la base de ces éléments, le Service du logement a accordé l'autorisation sollicitée le 4 novembre 1994. Il a retenu en bref que l'appartement en cause présentait des caractéristiques de type résidentiel, que son loyer "objectif" pouvait être évalué entre 1'046 et 1308 fr. par mois, qu'outre les travaux déjà effectués, il nécessitait encore des travaux de réfection et de finition pouvant être estimés à 100'000 fr. environ, qu'une rentabilisation équitable de cet investissement selon les critères retenus dans le cadre de l'application de la LDTR porterait le niveau du loyer à un niveau tel que ce logement ne pourrait plus être considéré comme appartenant à une catégorie où sévit la pénurie, qu'enfin les difficultés financières invoquées par la société propriétaire permettaient, au terme d'une pesée globale des intérêts en présence d'accorder l'autorisation sollicitée en vertu de la clause générale de l'art. 4 al. 2 de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL). C. La section vaudoise de l'Association suisse des locataires (ci-après : ASLOCA Vaud) s'est pourvue contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 14 novembre 1994, concluant à la réforme de la décision attaquée dans le sens d'un refus de l'autorisation d'aliéner, subsidiairement à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause au Service du logement. Invité à se déterminer, le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la ville de Lausanne appuie ce recours. Le Service du logement, ainsi que la société propriétaire, concluent au contraire à son rejet. A la requête du juge instructeur, les intimés ont fourni diverses informations complémentaires le 3 février 1995. Les parties ont encore confirmé leurs positions respectives dans le cadre d'un second échange d'écritures. Leurs arguments seront repris plus loin, dans la mesure utile. Considérant en droit : 1. Déposé, puis validé dans les délais prescrits par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le recours est intervenu en temps utile. Il émane d'une association de locataires à laquelle l'art. 8 al. 2 LAAL reconnaît la qualité pour recourir lorsque le logement à vendre est vide de locataire, ce qui est le cas ici. Il est au surplus recevable en la forme. 2. Edictée le 4 mars 1985, la LDTR prévoit notamment que la rénovation partielle d'une maison d'habitation est soumise à autorisation (art. 1 al. 1er), à moins qu'il ne s'agisse de travaux d'entretien courant (art. 1 al. 2). Cette autorisation est en règle générale refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3). Elle est accordée lorsque la rénovation apparaît indispensable pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, ou encore, à titre exceptionnel, si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1er). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment un contrôle des loyers afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3). Par rapport au dispositif législatif précédemment en vigueur, il s'agissait de faire face à une pénurie de logements non plus quantitative, mais "catégorielle", qui ne touche que certains types d'appartements et qui n'affecte que certaines couches de la population, notamment celle à revenus bas (v. BGC, février 1985, p. 1423; Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement, BGC février 1987, p. 5). Le règlement d'application du 6 mai 1988 précise ainsi que la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton (art. 3 al. 1er), mais que seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population, peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie (art. 4). La loi du 11

décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL) a été adoptée en vue de renforcer la protection du parc locatif, en évitant notamment que la LDTR, qui ne s'applique pas aux appartements en copropriété ou en propriété par étages occupés par leur propriétaire (art. 1 al. 3 in fine) ne soit tournée par la constitution de propriétés par étages ou de propriétés par actions avant que soient entrepris les travaux de rénovation qui auraient été soumis à autorisation (v. BGC, automne 1989, p. 886 et 889). Cette loi se donne ainsi pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif certains types d'appartements répondant à un besoin de la population (art. 1er). L'aliénation est en principe prohibée (art. 5), à moins que ne soit réalisé l'un des motifs d'autorisation énumérés à l'art. 4, à savoir "lorsque l'appartement concerné : a) n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie de logements; ou b) est soumis au régime de la propriété par étage ou à une forme de propriété analogue dès la construction de l'immeuble ou a été inscrit comme tel au registre foncier avant le 7 octobre 1989 qu'il ait ou non déjà été cédé de manière individualisée; ou c) est acquis par son locataire actuel sans que celui-ci ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir." (al. 1er). L'autorisation est également accordée lorsque d'autres circonstances commandent l'aliénation." (al. 2). 3. Bien que l'autorisation attaquée ait été en l'occurrence délivrée sur la base du second alinéa de l'art. 4 LAAL, l'argumentation ultérieure du Service du logement tend principalement à démontrer que sa décision se justifie parce que l'appartement concerné n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie (art. 4 al. 1 lit. a). C'est ce point qu'il convient d'examiner en premier lieu. a) La recourante, de même que le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la ville de Lausanne soutiennent que, par son loyer et par sa taille, l'appartement litigieux entre incontestablement dans une catégorie recherchée par la population. S'agissant plus précisément du loyer, ils considèrent que celui-ci devrait se situer aux alentours de 1'600 fr. après travaux. Ce calcul tient compte du dernier loyer payé par le locataire (660 fr.) auquel s'ajoute la rentabilisation à 7% des travaux déjà effectués dans l'appartement (71'850 fr.) et de ceux qui resteraient à accomplir pour le rendre habitable (100'000 fr.) soit 1'002 fr. par mois. L'autorité intimée objecte à ce calcul que le loyer pratiqué jusqu'en 1991 était artificiellement bas pour le type de logement concerné et s'expliquait par le fait que le dernier locataire occupait l'appartement depuis une trentaine d'années, sans qu'aucun travail important d'entretien et de rénovation n'ait été entrepris. Selon elle il faut partir d'un loyer "objectif" avant travaux, qui se situerait dans une fourchette de 80 à 100 fr. le m² par année, soit en l'occurrence un loyer mensuel compris entre 1'046 et 1308 fr. A ces chiffres il conviendrait d'ajouter une hausse mensuelle admissible de 1'050 fr. par an, correspondant à la rentabilisation du coût de la rénovation intérieure du logement (180'000 fr.). Le loyer admissible du logement rénové serait ainsi compris entre 2'096 et 2'358 francs. Pour sa part la société propriétaire estime que ce calcul, qui ne tient pas compte des montants déjà investis dans la rénovation des parties communes de l'immeuble (106'710 francs) conduit à un montant inférieur à celui qui serait admis selon le droit du bail pour la fixation du loyer initial. Selon elle, en tenant compte de tous les travaux effectués, ainsi que de ceux qui restent à exécuter, l'application de la méthode absolue au calcul du loyer conduirait à un chiffre supérieur à 3'500 fr. par mois. b) Pour déterminer si, de par son prix, l'appartement litigieux répond à un besoin de la population, on ne saurait s'en tenir au montant du loyer payé par le dernier locataire. Ce loyer peut en effet, selon les circonstances, se situer à un niveau supérieur ou inférieur à celui (non abusif) pour lequel l'appartement pourrait être remis sur le marché de la location. Tel est le cas en l'espèce, où un loyer de 660 fr. pour un

appartement de 5 pièces de 157 m², même vétuste, représente manifestement un prix de faveur. C'est ainsi à juste titre que l'autorité intimée s'est attachée dans un premier temps à définir le loyer "objectif" de l'appartement avant transformation. Suivant le rapport technique établi le 27 octobre 1994 par l'architecte du Service du logement, ce loyer se situerait entre 1'046 et 1'308 fr. par mois. On ignore sur quelle comparaison se fondent ces chiffres, le dossier ne comportant notamment pas de statistique détaillée des loyers pratiqués dans le quartier pour des objets comparables. On observe cependant qu'ils sont sensiblement inférieurs au loyer moyen des appartements de 5 pièces et plus selon la statistique du Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la ville de Lausanne (1587 fr. en 1993), et même inférieur au prix moyen des 5 pièces dans le quartier (1'234 fr. - v. observations de SEHL du 27 décembre 1994). Il ne procurerait en outre pas au bailleur un rendement excessif de la chose louée, à moins que l'on considère que le prix payé en décembre 1989 (365'250 fr. était manifestement exagéré). La recourante suggère certes que tel pourrait être le cas; elle ne remet cependant pas en cause le loyer objectif minimum retenu par l'autorité intimée. Le tribunal n'a dès lors pas de raison de s'écarter de cette évaluation. c) A ce montant, il convient d'ajouter la hausse de loyer qui serait admissible compte tenu des travaux de transformation et de rénovation qui pouvaient être autorisés en application de la LDTR. Une partie de ces travaux ont d'ores et déjà été effectués, sans qu'une demande d'autorisation n'ait été présentée. Le Service du logement s'est toutefois prononcé dans le cadre de la présente procédure sur leur admissibilité, en considérant que la rénovation intérieure du logement, y compris le changement des conduites sanitaires et l'installation d'un chauffage avec production d'eau chaude (travaux effectués), la création d'une nouvelle distribution électrique et la réfection des salles de bains et cuisines (travaux à effectuer) étaient admissibles à concurrence d'un montant total de 180'000 francs. Il n'y a pas lieu de s'interroger sur le bien-fondé de cette décision dès lors que, contrairement à l'autorisation d'aliénation, elle ne peut pas faire l'objet d'un recours de la part de l'ASLOCA Vaud. La LDTR ne contient en effet pas de disposition analogue à l'art. 8 LAAL, et la jurisprudence du Tribunal administratif ne reconnaît pas, à défaut de disposition légale expresse, la qualité pour recourir à des associations à but idéal lorsqu'elles ne sont pas elles-mêmes personnellement touchées par la décision attaquée (arrêt AC 95/289 du 29 mai 1996; AC 95/073 du 28 juin 1996; AC 95/047 du 30 juillet 1996; AC 95/003 du 31 juillet 1996). Seule la répercussion de ces travaux sur le loyer admissible de l'appartement doit être examinée en l'espèce. Le Service du logement a fixé à 7% du coût des travaux de transformation et de rénovation l'augmentation admissible du loyer annuel. Le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la ville de Lausanne considère toutefois que ce taux ne devrait pas s'appliquer à la totalité des travaux de transformations intérieures (180'000 francs), mais seulement aux 70% de ceux-ci, le solde étant considéré comme des travaux d'entretien n'ayant pas à être reportés sur le loyer (art. 269 a let. b. CO et 14 al. 1 OBLF, par analogie). Ce raisonnement ne tient toutefois pas compte du fait qu'il ne s'agit pas de déterminer la hausse admissible - résultant d'investissements créant des plus-values - dans le cadre d'un contrat de bail non résilié dont le loyer est suffisant pour assurer l'entretien courant. On ne peut pas présumer ici que la société propriétaire était en mesure de constituer une provision suffisante pour financer, à titre d'entretien différé, la part des travaux de rénovation n'entraînant pas de plus-values au sens de l'art. 14 OBLF. Elle a au contraire acquis un appartement vétuste, dont le loyer ne couvrait manifestement ni les charges, ni une rémunération équitable des fonds propres investis. Dans ces conditions l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation

en fixant le loyer admissible au sens de la LDTR en fonction de l'entier des travaux de réhabilitation considérés comme strictement nécessaires selon les critères de rénovation douce développés dans le cadre de l'application de ladite loi. Le taux de rentabilisation appliqué au coût de ces travaux (7%) n'est d'autre part pas mis en cause par la recourante. Par comparaison avec la méthode de calcul de la hausse de loyer résultant d'un investissement à plus-values (intérêt hypothécaire majoré de ½ % sur la moitié de l'investissement, amortissement du coût des travaux en fonction de leur longévité prévisible et majoration de 10% des intérêts et de l'amortissement au titre de frais d'entretien - v. art. 14 al. 2 OBLF; ATF du 14 septembre 1992 dans la cause F. c/ G. SA, SJ 1993 p. 211), il n'apparaît pas excessif. C'est par conséquent à juste titre que le Service du logement a estimé entre 2'096 et 2'358 fr. le loyer minimum de l'appartement rénové conformément à la LDTR. d) A ce niveau de loyer, il n'est pas contestable que cet appartement ne répond plus aux besoins de la majorité de la population. Il entre au contraire dans la catégorie des logements à loyer élevé, selon la répartition effectuée par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la ville de Lausanne dans sa statistique des logements vacants. Par ailleurs les caractéristiques intrinsèques de cet appartement (surfaces généreuses, grande hauteur des pièces, plafonds moulurés et boiseries ouvragées, parquets de qualité, cheminée de salon), de même que la qualité générale de l'immeuble dans son ensemble, en faisaient dès l'origine un logement de type résidentiel, n'entrant a priori pas dans les catégories où sévit la pénurie. Il s'ensuit que l'autorisation d'aliéner pouvait être valablement donnée en application de l'art. 4 al. 1 lit. a LAAL. Il n'y a pas lieu d'examiner si au surplus d'autres circonstances, telles que la situation financière de la société propriétaire, justifiait cette autorisation. 4. Conformément à l'art. 55 LJPA, un émolument de justice doit être mis à la charge de la recourante déboutée. Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer des dépens à la société propriétaire, qui n'a pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête : I. Le recours est rejeté. II. La décision du Service du logement du 4 novembre 1994 autorisant Les Toises SA à vendre son appartement de 5 pièces au 4ème étage de l'immeuble N° 41 de l'avenue Ruchonnet à Lausanne (feuille N° 16'270), est confirmée. II. Un émolument de 1'000 (mille) francs est mis à la charge de la section vaudoise de l'Association suisse des locataires. IV. Il n'est pas alloué de dépens. Lausanne, le 13 novembre 1996/gz Le président : Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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