

VD_OMNI FO.1997.0037 vom 7. Juli 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1997.0037

FR: VD_OMNI FO.1997.0037 du 7 juillet 1999

IT: VD_OMNI FO.1997.0037 del 7 luglio 1999

Regeste

DELORD Edwige c/Service du logement | Appartements de 2 pièces de 58 m² dans un bâtiment proche de la gare et du centre. A 852 fr./mois après rénovation, ces logements correspondraient encore à un besoin de la population: contrôle des loyers justifié.

Erwägungen

E. 29

fr. par habitation. Le Service du logement aurait pourtant été fondé à s'en tenir au chiffre de 667 fr., sans avoir à se préoccuper de l'état locatif effectif: dans ces conditions, on peut se dispenser de rechercher si - comme le soutient la recourante - il aurait fallu en retrancher les appartements dont le loyer est resté modeste. b) A ce montant, il convient d'ajouter la hausse de loyer qui serait admissible après les travaux de rénovation prévus. Etant rappelé que leur coût se monterait à 265'703 fr.; ce chiffre n'est d'ailleurs pas contesté. aa) Dans son acte initial, la recourante critiquait au premier chef le loyer objectif retenu par le Service du logement; en revanche, s'agissant de l'augmentation de l'état locatif après travaux, elle articulait par appartement un montant mensuel (158 fr.) en vérité extrêmement proche de celui (155 fr.) admis par l'autorité intimée. En cours de procédure, la recourante a toutefois pris de nouvelles conclusions, postulant cette fois une hausse de 258 fr.: elle parvient à ce montant en appliquant un taux de 7% au coût total de l'opération, le produit de 18'600 fr. ainsi obtenu étant réparti entre les six appartements (soit, pour chacun d'eux, 3'100 fr. par an et 258 fr. par mois). Le Service du logement considère pour sa part que, dès lors que les loyers existants permettent de couvrir les charges, la répercussion du coût des travaux sur l'état locatif n'est admissible qu'à concurrence de 70%; le solde de 30% doit selon lui être compté au titre de frais d'entretien, à la charge de la propriétaire. Au taux de 6%, il parvient ainsi à une augmentation annuelle totale de 11'159 fr. soit, par appartement, de 1'860 fr. par an et de 155 fr. par mois. D'où le loyer mensuel de 852 fr. (recte: 696 fr. + 155 fr. = 851 fr.) autorisé. bb) A l'appui de ses conclusions nouvelles, la recourante invoque l'un des arrêts précités (FO 94/0036, consid. 3c) où le tribunal avait confirmé la répercussion de la totalité des travaux prévus, sans rien en retrancher au titre de frais d'entretien; dans cette espèce, le propriétaire avait toutefois acquis un appartement vétuste, dont le loyer ne couvrait ni les charges ni une rémunération équitable des fonds investis. Il en va différemment dans le cas particulier où, le Service du logement le souligne à juste titre, la recourante a été propriétaire sans interruption du bâtiment en cause depuis 1949: dans ces conditions, on ne saurait reprocher à l'autorité intimée d'avoir déduit, au titre de provision pour entretien différé, le 30% du coût des travaux. cc) En conclusion sur ce point, le report d'un montant de 185'992 fr. (265'703 fr. x 70%) se révèle fondé. Quant au taux de rentabilité de 6% appliqué par le Service du logement, il peut lui aussi être approuvé; la recourante propose certes - sans d'ailleurs le justifier - un taux de 7%, mais celui-ci est manifestement trop

élevé au regard de la situation prévalant en 1997. Par voie de conséquence, le loyer mensuel après travaux de 852 fr. admis par l'autorité intimée sera confirmé. c) Il reste à examiner si c'est à juste titre que le Service du logement a soumis ce loyer à un contrôle. L'art. 13 RDTR habilite le Service du logement, lorsque la situation du marché apparaît particulièrement tendue dans une commune pour la catégorie de logements concernée, à subordonner l'octroi de l'autorisation aux conditions définies à l'art. 4 de la loi. Soit dit en passant, on peut se demander pourquoi apparaît ici la notion de "situation particulièrement tendue du marché" alors que, tant dans la loi que dans d'autres dispositions du RDTR (v. notamment art. 4, art. 6 al. 3 ou encore art. 8), c'est le terme de pénurie que l'on retrouve systématiquement; quoi qu'il en soit, les dispositions topiques de la loi fournissent indiscutablement, à elles seules, une base légale suffisante aux éventuelles conditions dont peut être assortie une autorisation de rénover. Etant rappelé que, selon l'acception généralement donnée à ce terme, il y a pénurie lorsque le taux des logements vacants dans une catégorie donnée est inférieur à 1,5% du parc immobilier de la même catégorie (v. notamment FF 1971 I 1688; ATF 119 Ia 357). aa) La recourante met en doute l'applicabilité de la loi dans le cas concret; plus précisément, elle fait valoir que même en s'en tenant au chiffre de 852 fr. par mois arrêté dans la décision attaquée, les appartements en cause feraient déjà partie de la catégorie des logements à loyers élevés au sens de la statistique tenue par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement (ci-après SEHL) de la Commune de Lausanne. L'autorité intimée objecte en substance que, selon la jurisprudence, les données communales ne sont pas décisives, combinées qu'elles doivent être avec une appréciation des caractéristiques des logements concernés; selon ces critères, les appartements en cause entreraient selon elle dans le champ de protection de la loi. bb) A lire le document "Vacance des logements à louer selon la taille et les loyers à Lausanne/1er juin 1997" émanant du SEHL, le taux de vacance des deux pièces était à cette date de 2,33%. Par ailleurs, le SEHL range dans la catégorie des logements à loyers abordables (c'est-à-dire correspondant aux revenus de la majorité de la population) les deux pièces dont le loyer est inférieur ou égal à 700 fr. par mois; font en revanche partie des logements à loyers élevés (c'est-à-dire situés entre le niveau maximum supportable pour la majorité des ménages lausannois et le prix estimé des loyers de logements ordinaires et neufs) les deux pièces dont le loyer est compris entre 700 francs et 1'200 fr. par mois. C'est dire que, à ne considérer que ces données chiffrées, la recourante aurait raison de contester l'assujettissement des logements considérés à un contrôle des loyers. Le tribunal a toutefois jugé qu'on ne saurait s'en remettre exclusivement à ces statistiques; il faut également considérer les caractéristiques intrinsèques des habitations concernées, comme aussi la qualité générale de l'immeuble dans son ensemble (v. TA, arrêt GE 93/0059 du 12 juin 1997 consid. 3). Cette jurisprudence doit être confirmée; ce d'autant que, le Service du logement le relève à juste titre, le document précité est quelque peu schématique en ce sens que, pour chacune des trois catégories qu'il distingue (logements à loyers abordables, logements à loyers élevés et logements à loyers supérieurs), il se borne à fixer des fourchettes dont l'amplitude est très large. Dans cette optique, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que des deux pièces de 58 m², dans un bâtiment locatif sans luxe situé à proximité immédiate de la gare CFF et du centre-ville, correspondraient une fois rénovés à un besoin de la population même à un prix de 852 fr. par mois; et que, par voie de conséquence, ils entraient dans le champ de protection de la loi. Soit encore dit par surabondance, l'autorité intimée s'est montrée moins restrictive que le SEHL, qui s'était déterminé conformément à l'art. 8 RDTR. En effet, comme le mentionne la décision

attaquée, l'autorité communale avait préavisé favorablement à condition que le revenu locatif annuel des logements concernés n'excède pas la somme de 54'640 fr. et que l'autorisation soit assortie d'un contrôle des loyers durant dix ans, durée maximale prévue par l'art. 15 RDTR; or, le Service du logement a admis en définitive un revenu locatif annuel de 61'344 fr. et s'est contenté d'un contrôle des loyers limité à la première mise en location après travaux. cc) C'est dire en conclusion que la principale condition à laquelle a été subordonnée l'autorisation se révèle fondée elle aussi. Elle doit dès lors être confirmée.

6. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. Il y a lieu de mettre à la charge de la recourante, qui succombe, un émolument de justice arrêté à 2'000 fr.; il ne se justifie pas d'allouer à l'autorité intimée - laquelle n'a pas consulté de mandataire extérieur à ses services - les dépens qu'elle a requis.

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