

VD_OMNI FO.2003.0013 vom 24. Februar 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2003.0013

FR: VD_OMNI FO.2003.0013 du 24 février 2005

IT: VD_OMNI FO.2003.0013 del 24 febbraio 2005

Regeste

NEBEHAY, NEBEHAY/Office communal du logement, Service du logement | Est soumis à autorisation le seul aménagement d'appartements de six pièces sur la surface de deux appartements de trois pièces si le nouveau logement n'est pas destiné comme par le passé à tout un chacun mais aux seuls employés d'une société, celle-ci payant un loyer comprenant du mobilier et un forfait pour l'électricité.

Erwägungen

E. 1

Les logements du bâtiment litigieux ont fait l'objet d'une rénovation. Cette opération était à n'en pas douter soumise à autorisation en vertu de la LDTR. L'art. premier, première phrase de cette loi, le prévoit en effet expressément pour les maisons d'habitation situées dans les communes où sévit la pénurie de logements, ce qui est notoirement le cas de la Commune de Lausanne. Conformément à l'art. 4 al. 1 LDTR, l'autorisation devait être accordée pour une telle rénovation, qui apparaissait indispensable notamment pour des motifs de sécurité ou de salubrité, ce qui n'est pas contesté. L'autorité intimée était au surplus habilitée par l'art. 4 al. 3 LDTR à contrôler pendant dix ans les loyers des logements rénovés « afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la (...) loi ». Ce but étant de conserver sur le marché des logements à loyer modéré (cf. un résumé des travaux préparatoires au considérant 3 de l'arrêt du Tribunal administratif du 8 juillet 2003 dans la cause FO 2002/0024), l'autorité intimée a déterminé le loyer après travaux le plus bas compte tenu du coût de ceux-ci, des charges et du revenu des propriétaires. Selon un calcul que ceux-ci n'ont pas remis en cause, elle a ainsi retenu au titre du coût des travaux un montant global de 1'332'100 fr., celui-là même que l'architecte des recourants avait articulé. Eu égard à la valeur de l'immeuble et à un « rendement admissible » de 6,5 %, elle a fixé le montant du loyer à maintenir à 1'424 fr. net pour chaque logement de trois pièces. Le pourcentage précité comprenant le taux d'intérêt hypothécaire (cf. au sujet du mode de calcul pratiqué par le SL l'arrêt du Tribunal administratif du 9 juillet 2002 dans la cause AC 2001/0263), la variation de celui-ci est susceptible de modifier le montant du loyer admissible. C'est d'ailleurs ce qui a conduit l'autorité intimée à ne plus fixer dans la décision attaquée qu'un loyer à contrôler de 1'315 fr. (126'240 sur 8 x 12) pour tenir compte d'une réduction du taux d'intérêt. Au vu de ce qui précède, en tant qu'elle inclut la rénovation de huit appartements de trois pièces, l'opération litigieuse justifiait le contrôle des loyers imposé par l'autorité intimée. La référence à un montant déterminé se révèle cependant inadéquate puisqu'elle exclut, à la lettre du dispositif de la décision attaquée et même si l'autorité intimée tenait une adaptation pour évidente, de tenir compte d'une variation du taux d'intérêt hypothécaire. Il y a dès lors lieu de réformer cette décision de façon à permettre expressément une adaptation du loyer en fonction du taux applicable.

E. 2

Pour ce qui est de la transformation ayant consisté à convertir des appartements de trois pièces en un nombre réduit de moitié d'appartements de six pièces, une autorisation du SL était aussi nécessaire en application de l'art. 1er première phrase LDTR. Son octroi ne s'imposait pas puisque, selon l'art. 3 LDTR, « en règle générale, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie » : comprenant des logements de trois pièces, à savoir d'une catégorie où il n'est pas contesté que sévit la pénurie, l'immeuble n'avait pas à être transformé. Une telle opération ne pouvait en tous les cas être justifiée pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général au sens de l'art. 4 al. 1 LDTR. On ne voit pas non plus quelles circonstances auraient commandé impérativement l'octroi d'une autorisation à titre exceptionnel selon cette même disposition. En particulier, de telles circonstances ne devaient pas être vues dans le fait que les propriétaires auraient effectué de bonne foi les aménagement litigieux : il est patent au contraire qu'ils ont délibérément fait abstraction des exigences en matière de LDTR, d'une part signant le 6 juillet 2000 des baux relatifs à des logements de six pièces et n'annonçant le 28 août suivant que la rénovation de logements de trois pièces, d'autre part réalisant avec un architecte des transformations avant d'avoir obtenu une autorisation y relative. Cela étant, la transformation litigieuse n'aurait pas dû être autorisée. On examinera comment traiter la décision contraire de l'autorité intimée au considérant 4 ci-dessous.

E. 3

Les recourants soutiennent que l'aménagement de six pièces au lieu de trois pièces ne constituerait pas une transformation soumise à autorisation au sens de l'art. 1 al. 1 LDTR, dès lors que les deux types d'appartements seraient de la catégorie dite à pénurie et que l'on pourrait au surplus aisément reconstituer les trois pièces initiaux. Ce n'est pas l'avis du SL, pour lequel il aurait été préférable du point de vue de la protection du parc locatif de maintenir huit unités de logement plutôt que de réduire leur nombre à quatre. Cette question peut toutefois demeurer indéterminée puisque à lire la disposition précitée, la seule « utilisation de logements (...) à d'autres fins que l'habitation sous la forme ou aux conditions existant au moment de la demande » est soumise à autorisation. Or, si l'inclusion dans le loyer de frais tels que le chauffage et la redevance de télévision ne modifie pas l'accessibilité du logement pour les locataires potentiels, il n'en va pas de même pour les forfaits téléphone et électricité et surtout pour les montants de 1'000 fr. et 250 fr. mensuels correspondant à la mise à disposition et à la maintenance d'un mobilier. Ce n'est que dans le cadre restreint des relations contractuelles particulières entretenues avec la société Philip Morris que de telles conditions sont praticables, de sorte que leur application a pour effet de soustraire le logement en cause du parc protégé.

E. 4

Les motifs qui précèdent conduisent au constat de l'illicéité de l'autorisation octroyée a posteriori par l'autorité intimée en ce qui concerne l'aménagement d'appartements de six pièces. La décision attaquée n'en est pas annulable pour autant, puisque des conclusions dans ce sens font défaut et que, selon la jurisprudence (Tribunal administratif, arrêts du 7 décembre 1995 dans la cause PS 1995/0243 et du 14 mars 2000 dans la cause AC 1998/0120), le Tribunal administratif n'a pas la faculté de procéder à une réformation in pejus. On ne peut donc que prendre acte de l'autorisation octroyée et confirmer que, pour l'hypothèse d'une résiliation des baux conclus avec la société Philip Morris, la disposition

antérieure des appartements devrait être rétablie (ce qui ne ferait pas de difficulté de l'aveu même des recourants) et un contrôle des loyers être instauré.

E. 5

Déboutés sur le principe de leurs conclusions, le recours ne devant être que partiellement admis en ce qui concerne la question mineure de l'effet du taux d'intérêt hypothécaire sur le montant des loyers contrôlés, les recourants seront chargés d'un émolument de justice, sans avoir droit à des dépens.

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