

# VD\_OMNI FO.2006.0016 vom 30. Oktober 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-10-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2006.0016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2006.0016)

FR: VD\_OMNI FO.2006.0016 du 30 octobre 2009

IT: VD\_OMNI FO.2006.0016 del 30 ottobre 2009

## Regeste

GUIGNARD, PESTALOZZI, MICELLO/Municipalité de Pully, MARFEL SA, Département des infrastructures | La décision du SELT autorisant des travaux de rénovation et calculant le report admissible du coût des travaux sur les loyers doit être réformée en raison d'une erreur de calcul : le m<sup>3</sup> des combles a été comptabilisé au prix du m<sup>3</sup> habitable, à tort en l'espèce (consid. 7).

## Erwägungen

### E. 1

En matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, réglés exhaustivement par le droit fédéral. Cela étant, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif, par exemple en soumettant à autorisation la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation. Si l'institution d'un contrôle permanent et général des loyers est incompatible avec le droit fédéral, il est possible, en revanche, d'assortir l'autorisation de rénover des logements à un contrôle des loyers pendant une durée de dix ans (ATF 1P.20/2005 du 18 mars 2005 consid. 2.2 et les arrêts cités).

### E. 2

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; RSV 840.15) soumet ces opérations à autorisation (art. 1 er al. 1), à moins qu'il ne s'agisse de travaux d'entretien courant (art. 1 er 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 démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables 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. 1). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment à un contrôle des loyers afin d'éviter les augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3). Comme l'a déjà précisé en son temps le Tribunal administratif (AC.2001.0263 du 9 juillet 2002), la LDTR cherche à faire face à une pénurie de logements non pas quantitative, mais " catégorielle ", qui ne touche que certains types d'appartements et qui n'affecte que certaines couches de la population, notamment celles à revenus bas (v. Bulletin du Grand Conseil, 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 de la LDTR du 6 mai 1988 (RLDTR; RSV 840.15.1) précise ainsi que la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton (art. 3 al. 1), 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 législation cantonale en matière de transformation et de rénovation de maisons d'habitation répond à un intérêt public important visant à combattre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population (ATF 101 Ia 507 consid. 2c). Elle tend à enrayer la diminution du nombre des logements à pénurie, tout en permettant le bon entretien des immeubles (BGC, février 1985, p. 1426). Les mesures cantonales visent non seulement à éviter la disparition de logements à la suite de démolition et de changement d'affectation (pénurie quantitative) mais aussi le renchérissement de loyers résultant de transformations architecturales trop importantes (pénurie qualitative). L'autorité cantonale doit alors tenir compte du niveau des loyers avant et après transformation mais aussi de l'importance des travaux envisagés, de l'équipement et du confort des appartements transformés (ATF du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 254 consid. 2b). Elle est ainsi amenée à définir les travaux admissibles et nécessaires pour assurer la réalisation du but d'intérêt public recherché par le législateur cantonal, à savoir le maintien de logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles (ATF 89 I 182, voir également ATF 101 Ia 507). Le contrôle des loyers est seulement destiné à éviter que les propriétaires autorisés à transformer les logements ne les soumettent à des augmentations qui excèdent celles qui avaient été annoncées pour obtenir l'autorisation ou qui ont été fixées par l'autorité cantonale (ATF du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 255 consid. 3). Selon la jurisprudence, lorsque l'autorité cantonale statue sur une demande, elle ne peut se contenter d'avaliser une enveloppe financière, mais elle doit bien vérifier si les travaux prévus sont indispensables au sens de l'art. 4 LDTR (AC.2006.0034 du 21 septembre 2007 ; AC.2002.0066 du 11 février 2003 consid. 3 ; voir aussi TA AC.2000.0082 du 13 décembre 2000). Le tribunal a encore précisé que : « d'une manière générale, l'autorité compétente n'a pas à autoriser un projet au seul motif que les loyers après travaux resteraient encore dans la catégorie à pénurie » (AC.2002.0066 du 11 février 2003 consid. 3). Ainsi, la pratique visant à fixer seulement un revenu locatif maximum assorti d'un contrôle des loyers sans se prononcer sur les travaux pouvant être autorisés, n'est pas conforme à l'art. 4 LDTR. L'autorité cantonale doit d'abord déterminer les travaux qui sont nécessaires au sens de l'art. 4 LDTR pour arrêter ensuite le revenu locatif admissible (FO.2003.0014 du 11 août 2004, voir aussi FO.2003.0013 du 24 février 2005).

### **E. 3**

a) Dans un premier grief de forme, les recourants soutiennent que divers documents n'ont pas été produits par le SELT ou la municipalité, ce qui les a privés de leur droit d'être entendus. Ils considèrent en outre que le SELT aurait dû requérir de la propriétaire l'établissement des documents prévus par le formulaire n° 53 (demande d'autorisation fondée sur la LDTR), sous chiffre 2.3, lettre c, intitulés "mode de financement (part des fonds propres, conditions des emprunts éventuels) – taux de rentabilité". Même si les recourants n'ont pas eu accès à l'intégralité du dossier lors de la mise à l'enquête, ce vice a été réparé par la suite, dès lors qu'ils ont eu connaissance de celles-ci devant le Tribunal cantonal. Au demeurant, même si le greffe ne procède pas à des copies de toutes les pièces produites et ne les envoie pas systématiquement aux autres parties, comme le réclament les recourants, le dossier peut être consulté au greffe du tribunal sur simple appel téléphonique préalable et des copies peuvent être dressées, ce que la représentante des recourants n'a pas manqué de faire à plusieurs reprises. Le SELT affirme que les documents auxquels se réfère le formulaire n° 53 ne sont pas nécessaires dès lors que, selon une pratique constante depuis 2003, il applique la méthode dite du "loyer objectif" pour déterminer le report admissible

des travaux sur l'état locatif de l'immeuble, indépendamment du taux réellement pratiqué par la propriétaire. Comme le relève le SELT, dans la mesure où le report admissible des travaux sur les loyers est fixé selon la méthode du "loyer objectif", il n'y a pas lieu de se fonder sur ces documents. Ainsi qu'on le verra ci-dessous, la jurisprudence considère que cette méthode est adéquate. L'autorité, en n'exigeant pas la production de ce formulaire qui n'était de toute façon pas nécessaire pour statuer, n'a donc pas outrepassé la marge de manœuvre que lui octroient la loi et son règlement. b) Afin d'établir que la propriétaire a sciemment omis d'entreprendre des travaux d'entretien pour en répercuter le coût sur les loyers, les recourants ont requis l'audition de deux locataires de l'immeuble et de deux anciens concierges, dont l'un a été en fonction jusqu'en 2004 environ et l'autre jusqu'en juin 2006. Il n'a pas été donné suite à ces réquisitions. Le fait que les locataires ont dû menacer de consigner leur loyer ou saisir le Tribunal des baux pour obtenir des réparations ressort du dossier. Lors de l'inspection locale, la cour a pu constater par exemple que l'escalier d'accès au garage était très abîmé et une marche s'est même effondrée sous les pieds d'un assesseur. Les locataires ont dû saisir la commission de conciliation pour que ces escaliers soient sécurisés. Le climat conflictuel qui règne entre parties est patent. Il n'en demeure pas moins que les recourants confondent les travaux qui relèvent de l'entretien courant d'un immeuble à la charge du propriétaire, avec les travaux de rénovation au sens de la LDTR, qui peuvent être répercutés en partie sur le loyer. Ils oublient également que les normes architecturales ont changé depuis 1960, notamment en matière énergétique. On ne saurait ainsi admettre qu'améliorer de manière substantielle l'isolation d'un bâtiment relève de l'entretien courant, tel que le remplacement d'une toile de tente déchirée. Ainsi, l'audition des anciens concierges ou de locataires ne se justifie pas. c) Les recourants ont requis qu'une deuxième inspection locale soit organisée, contestant dans leur écriture du 19 mars 2008, à laquelle il est renvoyé dans son intégralité, de nombreuses constatations reproduites dans le compte rendu d'audience cité ci-dessus. Il sied de préciser que ce compte rendu a été soumis pour approbation aux assesseurs spécialisés du tribunal avant d'être envoyé aux parties. La Cour a examiné un à un les griefs invoqués et elle ne peut que les rejeter. Ainsi, le compte rendu est maintenu dans son intégralité, sous réserve des ajouts suivants : - les plafonds des balcons ne présentent pas de trace d'humidité ; - la hauteur des barrières des balcons est de 93 cm ; - l'espace entre la main courante et la barrière en béton de 27 cm ; - M. Failloubaz du SELT a déclaré qu'il ne croyait pas à l'efficacité du système LES, sans expliquer pourquoi. - le débit de l'eau dans l'appartement de Mme Guignard, au lavabo en face des WC, dans la cuisine et à la salle de bain est bon. L'eau ne présente pas de couleur particulière. Le tribunal maintient en particulier qu'on distingue des traces de carbonatation du béton sur les balcons chez Mme Guignard et Mme Pestalozzi, ce qui a d'ailleurs justifié des travaux dont les marques ou rhabillages sont visibles. c) Les recourants prétendent que les tuyaux déposés au greffe du tribunal et qui ont été examinés lors de l'audience ne proviennent pas de l'immeuble Fontanettaz 9, mais de l'immeuble Fontanettaz 15. Ils soutiennent ensuite que les échantillons provenant de l'immeuble Fontanettaz 9 ne montrent pas de marque d'usure justifiant leur changement. Les développements à ce propos sont difficilement compréhensibles et ne sont pas du tout convaincants. Il en sera question ci-dessous.

#### **E. 4**

provenant d'un tuyau d'eau froide de Fontanettaz 15 est fortement corrodé et une bonne partie de la matière est attaquée. En outre, même si on devait admettre que les tuyaux d'eau froide ne devaient pas être remplacés contrairement aux écoulements et aux tuyaux d'eau

chaude, il ne serait à l'évidence pas raisonnable de ne pas tous les changer ou au contraire tous les laisser en l'état. Enfin, l'échantillon 5 démontre que le tuyau est peu attaqué par la rouille et l'autorité intimée a tenu compte de cet élément dans son appréciation. Quoi qu'il en soit, lors de la visite des lieux, la cour a constaté qu'un tuyau d'évacuation des eaux était fortement endommagé et était en phase finale. En outre, un tuyau d'alimentation en eau était rouillé. Ainsi, quand bien même l'eau peut toujours s'écouler, l'état de dégradation de ces tuyaux justifie qu'ils soient changés. De plus, la cour a observé des traces d'anciens dégâts d'eau au plafond et aux murs de la buanderie, ce qui laisse supposer que, lorsqu'ils prétendent qu'aucun problème n'est jamais survenu, les recourants minimisent l'avancement de la détérioration des canalisations de leur immeuble. Cette appréciation est corroborée par les pièces au dossier, en particulier le rapport Diemand du 15 mars 2005 et le complément au rapport de juin 2004 d'Hirschi et Hurni SA. Et encore par le rapport de Technologie Sanitaire Perret SA du 15 septembre 2005 qui affirme que les colonnes d'eaux usées et d'alimentation sont en très mauvais état et que le remplacement des colonnes d'eaux usées est indispensable. En conclusion, il y a lieu d'admettre, comme le SELT, que le remplacement des tuyaux et écoulements est nécessaire. Le SELT a considéré qu'il était également opportun de changer en même temps les cuisines et sanitaires. Les recourants contestent cette solution, fondée sur l'art. 12 RLDTR, qui prévoit que l'autorisation est notamment accordée lorsque l'opération envisagée est opportune sur le plan technique. En effet, le Tribunal administratif a rappelé à plusieurs reprises que l'art. 12 RLDTR sortait du cadre posé par l'art. 4 LDTR, limité aux travaux indispensables (AC.2002.0066 du 11 février 2003 consid. 2b). Or en l'espèce et contrairement aux cas précités, il ne s'agit pas d'autoriser uniquement des travaux opportuns sur le plan technique. Les travaux envisagés sont pour la plupart indispensables et, dans ce contexte, il apparaît judicieux de remplacer dans le même temps des installations de cuisine et sanitaires dont la durée de vie est particulièrement entamée. Dans ces circonstances, et indépendamment de la légalité de l'art. 12 RLDTR, ces travaux se justifient au regard de l'art 4 al. 1 deuxième phrase LDTR, à savoir au regard d'autres circonstances qui le commandent impérativement. Le Tribunal fédéral a admis cette pratique s'agissant précisément d'équipement de cuisine (ATF 4P.122/2005 du 21 juin 2005). Le Tribunal des baux a au demeurant tenu le même raisonnement s'agissant des salles de bains de l'immeuble Fontanettaz 15 (P. 109). Il en va de même des ventilations dans les WC borgnes. b) L'art. 7 LDTR dispose que lorsque le mauvais état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligence grave, l'autorisation sera, en règle générale, refusée (al. 1). Toutefois, si des circonstances le justifient, une autorisation pourra être délivrée aux conditions que fixera le département conformément à l'art. 4 LDTR (al. 2). En l'espèce, les travaux portent pour l'essentiel sur une amélioration du rendement énergétique de l'immeuble, sur le remplacement des canalisations et les implications qui y sont directement liées (remplacement des installations sanitaires), sur la mise aux normes de sécurité des balcons et ascenseurs, la réfection des peintures et des toitures. Aucun des travaux énumérés par le SELT n'apparaît s'imposer en raison d'un défaut d'entretien, même si effectivement des réparations et des travaux de consolidation ont dû être réclamés par les locataires (cf. par exemple escalier menant au garage, parvis, stores). Il n'en demeure pas moins que ces rénovations interviennent à l'issue d'une durée de vie standard de ces diverses installations (cf. la table de amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires). Partant, la décision du SELT ne viole pas non plus la LDTR sur ce point. c) Compte tenu de ce qui précède, la décision du SELT doit être confirmée en ce qui concerne la liste des

travaux admissibles.

## E. 5

a) Les recourants prétendent que le revenu locatif annuel maximum après travaux, tel qu'il a été fixé par le SELT, est excessif. Ils soutiennent que les loyers qu'ils paient actuellement sont abusifs au sens de l'art. 269 CO et que, partant, la propriétaire a pu constituer des réserves pour financer des travaux d'entretien. Il n'y aurait donc pas lieu de prendre des valeurs théoriques pour compenser une insuffisance du revenu. Les recourants fondent cette appréciation sur la base de la procédure en matière de droit du bail qui les a opposés à leur propriétaire. Dans le cadre de ce litige, le Tribunal cantonal a fait droit en partie à la demande de baisse de loyer de plusieurs locataires, dont Pierre et Maria-L. Guignard, se basant sur la méthode absolue. Par arrêt du 9 juillet 2002, le Tribunal fédéral a réformé l'arrêt cantonal, rejetant la possibilité de recourir à la méthode absolue pour une demande de diminution de loyer en cours de bail. Les recourants considèrent que, si cela signifie que leur loyer ne peut être fixé à la lumière de cette méthode de calcul dans ce contexte précis, cela n'invalide pas pour autant la constatation de la cour cantonale selon laquelle le rendement est excessif. Ils étayaient ceci par la diminution de loyer obtenue ultérieurement par de nouveaux locataires – c'est-à-dire dans le cadre d'une contestation du loyer initial – devant le Tribunal des baux, sur la base de la méthode absolue, qui confirmerait que les loyers pratiqués par Marfel SA lui procurent un rendement abusif. Ils estiment ainsi que, dans le cadre de son calcul, le SELT doit tenir compte du caractère excessif des loyers actuels et du fait que la propriétaire a ainsi pu provisionner de quoi procéder aux travaux litigieux. b) La propriétaire considère en revanche que, dès lors que l'arrêt du Tribunal fédéral a invalidé la solution retenue par la cour cantonale, les constatations par cette dernière quant à un éventuel rendement excessif ne peuvent être retenues. c) Quant au SELT, il rappelle que la LDTR ne s'attache pas à examiner la situation personnelle individuelle des locataires directement touchés par les travaux, mais s'intéresse à la substance du parc locatif en cause. A cela s'ajoute un manque d'homogénéité au sein des loyers effectifs de l'immeuble en cause, ce qui justifie sa pratique tendant à s'en écarter pour systématiquement estimer un loyer objectif. Pour déterminer le loyer initial à prendre en considération pour cadrer la hausse de loyer admissible, le SELT a calculé un revenu locatif objectif. A cet effet, il a d'abord déterminé la valeur objective de l'immeuble: il a pris en compte la partie du volume du bâtiment consacrée au logement; après avoir fixé la valeur de ce volume (en fr./m<sup>3</sup>) et ajouté la valeur du terrain et des aménagements admis. Cela fait, le SELT a déterminé une valeur, dont il a retranché une part du coût des travaux prévus, au titre de déduction pour vétusté. Il a ensuite fixé un taux de rentabilité admissible pour le rendement équitable sur investissement sur la base d'une comparaison de ces loyers objectifs aux derniers loyers réellement pratiqués. Considérant que le 30 % du loyer objectif correspond à une part d'entretien théorique dévolu à l'immeuble, le SELT a retenu que la part du loyer effectif dépassant le 70 % du loyer objectif est celle qui peut effectivement être affectée à l'entretien de l'immeuble. Il a ensuite déduit cette proportion du 100 % des travaux pour arrêter la proportion du montant total des travaux qui peut être répercutée sur les loyers. Il résulte des calculs du SELT du 30 avril 2008 que le revenu locatif objectif avant travaux est de 192'276 fr. par an, alors que le revenu locatif effectif est de 164'616 fr. par an. Le second représente ainsi le 85,61 % du premier. Le SELT considère donc que la part de ces loyers qui pouvait être affectée à l'entretien est de 15,61 % (soit l'excédent du 70 %). Il déduit ces 15,61 % du montant total des travaux, à savoir 1'213'840 fr., ce qui fait un montant de 1'024'359 fr. pouvant être répercuté sur les loyers. A raison de 5,5 % l'an,

cela fait une augmentation admissible à hauteur de 56'340 fr. des loyers effectifs annuels avant travaux. L'état locatif après travaux ne devra donc pas dépasser 220'956 fr. par an, soit 164'616 + 56'340 (et non 220'953 fr. comme indiqué par erreur apparemment). Ce calcul est admissible, sous réserve de ce qui est relevé au considérant 7. d) Selon une jurisprudence établie, le SELT peut prendre en compte un revenu locatif avant travaux différent de l'état locatif existant, car le loyer «réel» peut être supérieur ou inférieur à celui pour lequel un objet comparable pourrait être remis sur le marché locatif (FO.2006.0013 du 27 octobre 2008 consid. 3a; FO.1994.0036 du 13 novembre 1996 consid. 3b). Le calcul en deux étapes, soit la définition du loyer dit objectif, puis le report admissible du coût des travaux sur l'état initial constitue dès lors une méthode d'évaluation adéquate (FO.2006.0013 du 27 octobre 2008 consid. 3a; FO.1999.0020 du 11 octobre 2000 consid. 4b/dd confirmé par ATF 1P.705/2000 du 24 septembre 2001; FO.1997.0037 du 7 juillet 1999 consid. 5a et b). Ainsi, le prix du marché est sans pertinence pour le contrôle de la hausse des loyers admissible dans le cadre de travaux soumis à la LDTR. D'ailleurs, de manière générale, la LDTR a pour conséquence de soustraire dans une large mesure les objets entrant dans son champ d'application aux mécanismes du marché (FO.2007.0004 du 22 février 2008 consid. 4b; FO.2002.0024 du 8 juillet 2003 consid. 5). En outre, pour que le contrôle des loyers opéré par l'autorité cantonale soit compatible avec la garantie de la propriété, les loyers recalculés doivent assurer au propriétaire un rendement suffisant des fonds propres investis dans l'acquisition et la rénovation de l'immeuble en cause (AC.2006.0323 du 20 septembre 2007 consid. 2b; AC.2000.0155 du 15 octobre 2002 consid. 5). e) En l'espèce, le SELT a appliqué la même méthode que dans les arrêts précités. Il n'y a donc pas lieu de s'écarter de cette pratique confirmée par la cour de céans et le Tribunal fédéral. Le calcul du loyer objectif est basé sur la valeur objective du bâtiment et prend en considération son état de vétusté. Cette manière de faire ne prête pas flanc à la critique et, à l'inverse d'un calcul basé sur les loyers effectifs, assure même une certaine uniformité d'un cas à l'autre que le SELT peut avoir à traiter pour une même région. Contrairement à ce qu'avancent les recourants, ceci s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la LDTR. L'estimation de la part d'entretien théorique dévolu à l'immeuble (le 30 % du loyer objectif) n'est pas contestable non plus, dès lors que l'on admet le principe du calcul du loyer objectif. La méthode que l'autorité intimée applique ensuite pour fixer la proportion du coût des travaux pouvant être imputée aux locataires se fonde elle aussi sur des critères objectifs. Il est en effet pertinent de calculer cette part en fonction du rapport entre le loyer effectif et le loyer objectif, puisque cela permet de prendre en compte un rendement théorique pouvant être affecté à la rénovation de l'immeuble. Ceci est à l'évidence dans l'intérêt des recourants par comparaison avec une prise en considération, comme ils l'invoquent, du rendement uniquement, soit avec une situation dans laquelle l'entier des travaux est répercuté sur leurs loyers. Par ailleurs, on ne voit pas pourquoi les recourants calculent le loyer effectif qui devrait être perçu avant travaux "pour que l'on ne puisse mettre aucun coût à charge des locataires". Il n'y a en effet pas lieu de rechercher la solution selon laquelle les locataires n'auraient pas à subir la moindre augmentation de loyer suite aux travaux. Ce n'est ni le sens ni le but de la LDTR et c'est encore moins ce que prévoit le droit du bail. Le fait que, selon les règles qui prévalent en droit du bail, le rendement avant travaux puisse être considéré comme excessif pour certains appartements de l'immeuble est en revanche sans pertinence. Le rôle du SELT en tant qu'autorité d'application de la LDTR n'est pas de contrôler le bien-fondé à titre individuel de loyers existants, mais de maintenir le parc locatif de logements appartenant à des catégories pour lesquelles il y a pénurie. L'autorité intimée doit s'assurer que l'augmentation des loyers

n'ira pas à l'encontre de cet objectif. Sa tâche de surveillance ne s'étend pas au contrôle des loyers sous l'angle du droit privé. C'est pourquoi les loyers après travaux sont fixés sur la base des loyers avant travaux effectifs (et non objectifs), majorés de l'augmentation admissible qui, elle seule, est liée au calcul des loyers objectifs. Cette méthode exclut tout contrôle incident du bien-fondé des loyers actuels en établissant de manière objective la part du montant des travaux imputable aux locataires. Les recourants ne sauraient profiter des travaux de rénovation indispensables au sens de l'art. 4 LDTR pour faire valoir des prétentions fondées sur le droit du bail qu'ils n'ont précisément pas pu obtenir devant les autorités civiles. Contrairement à ce qu'ils souhaiteraient, il n'y a pas lieu, ni pour le SELT ni pour la cour de céans, d'investiguer plus avant la question de la conformité des loyers aux art. 269 ss CO. Les arrêts que les recourants citent pour faire valoir la prise en compte d'un éventuel rendement excessif au sens du droit du bail n'évoquent en fait le rendement après travaux qu'en vue de s'assurer que celui-ci est suffisant de sorte que la garantie constitutionnelle de la propriété n'est pas violée (AC.2006.0323 du 20 septembre 2007 consid. 2b; AC.2000.0155 du 15 octobre 2002 consid. 5 ; FO.1994.0036 du 13 novembre 1996 consid. 3). Il n'y a aucune raison d'en déduire une obligation pour le SELT de calculer le rendement effectif avant et après travaux. Au demeurant, conformément à la jurisprudence que les recourants citent, l'autorité contrôle que l'état locatif après travaux permet d'assurer un rendement équitable des fonds propres nouvellement investis, raison pour laquelle, ainsi qu'on l'a rappelé plus haut, le contrôle porte uniquement sur l'augmentation admissible.

## **E. 6**

a) Les recourants font valoir que le SELT élude le but central de la LDTR, dès lors que certains logements de leur immeuble passeront de la catégorie "logements à loyer abordables" à la catégorie "logements à loyers intermédiaires" au sens du document "Vacance des logements à louer selon la taille et les loyers à Lausanne / Juin 2006". b) On relèvera tout d'abord que la jurisprudence a relativisé la portée de ces statistiques. Elle a précisé qu'il faut également considérer les caractéristiques intrinsèques des habitations concernées, la qualité générale de l'immeuble ou encore la vocation du quartier (AC.2000.0155 du 15 octobre 2002 consid. 4c; FO.1997.0037 du 7 juillet 1999 consid. 5.c/bb et les arrêts cités). La LDTR vise à combattre la pénurie de logements répondants aux besoins prépondérants de la population (cf. supra consid. 2). Le mécanisme de contrôle des loyers pendant dix ans en cas de transformation ou rénovations vise plus précisément à éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 3 LDTR). A ce titre, l'autorité doit évidemment prendre garde à ce que les loyers après travaux soient raisonnables et objectivement justifiés, mais ne peut empêcher toute hausse de loyer qui, par essence, s'impose en cas de travaux de rénovation "indispensables". C'est la raison pour laquelle la liste des travaux dont les coûts peuvent être répercutés sur les loyers est rigoureusement contrôlée. Ainsi, dès lors que ces conditions sont réalisées, la LDTR n'interdit pas toute augmentation de loyer. Un changement de catégorie des loyers en raison d'une hausse mesurée peut être autorisé sans violer l'essence de la loi. b) En l'espèce, le document invoqué concerne la commune de Lausanne et non celle de Pully, facteur d'imprécision dont il faut tenir compte. En outre, l'immeuble ne comporte que huit appartements et jouit d'une situation particulièrement favorable, dans un quartier résidentiel calme et verdoyant, proche des dessertes de transports publics. Le SELT a de plus constaté que les logements sont de surface généreuse et dépassent les normes OFL de 30 à 40 %. Pour ces motifs, on ne peut considérer que faire passer trois logements, sur les huit que

comporte l'immeuble, de la catégorie "logements à loyers abordables" à la catégorie "logements à loyers intermédiaires" est constitutif d'une violation de la LDTR, ce d'autant plus que les loyers actuels de deux de ces trois logements ne sont qu'à une centaine de francs de dite limite.

#### **E. 7**

a) Les recourants soutiennent que le SELT a commis des erreurs méthodologiques dans son calcul de la valeur objective de l'immeuble. Ils relèvent que les combles ont été évalués à 600 fr. le m<sup>3</sup>, soit au prix de combles habitables, alors qu'ils ne le sont pas et devraient dès lors être évalués à 400 fr. le m<sup>3</sup>. Ce grief est fondé. Dans sa nouvelle décision, le SELT a comptabilisé le m<sup>3</sup> des combles au prix du m<sup>3</sup> habitable. Or, il est constant que les combles de l'immeuble de Fontanettaz 9 ne sont pas habitables. Le calcul doit par conséquent être rectifié. Le prix des combles (valeur à neuf) est dès lors de 202'200 fr. (et non 303'300 fr.), à savoir 337 x 1,5 x 400. Le prix moyen du m<sup>3</sup> est ainsi de 550 fr. 31 et le prix admis au m<sup>3</sup> et de 593 fr. 23. La valeur à neuf du bâtiment est donc de 3'169'478 fr. 26, ce qui donne une valeur objective de 3'383'693 fr. 99 et donc un état locatif objectif de 186'103 fr. 17 et non de 192'276 fr. comme fixé par le SELT. Le revenu locatif effectif de 164'616 fr. représente donc le 88,45 % du revenu locatif objectif. Ainsi, la part des loyers ayant théoriquement pu être affectée aux travaux litigieux est de 18,45 %. La part des travaux pouvant être répercutée sur les loyers est donc de 81,55 % (100 % - 18,45 %). Cela représente 989'886 fr. 52. A raison de 5,5 % l'an, les loyers effectifs annuels avant travaux peuvent donc être augmentés de 54'443 fr. 76. L'état locatif après travaux ne devra donc pas dépasser 219'060 fr. par an, soit 195 fr. 25 le m<sup>2</sup> par an. b) Les recourants font également valoir que la surface du rez, alors même que les chambres qui s'y trouvent ne sont pas prises en compte dans le calcul du revenu locatif, est comptabilisée à 600 fr. le m<sup>3</sup>, soit au prix d'un étage habitable. Les recourants considèrent que ce procédé est inéquitable. Les loyers perçus sur ces locaux ne sont pas concernés par le système de la LDTR. Les travaux projetés sont des travaux tendant à une réaffectation des locaux et ne sont donc pas soumis au contrôle par le SELT. Pour cette raison, ces loyers ne doivent pas être pris en considération pour la comparaison entre l'état locatif effectif et l'état locatif objectif. Il n'est en revanche pas arbitraire de les prendre en compte au prix du m<sup>3</sup> habitable, soit 600 fr. et non 400 fr., lorsqu'il est question de déterminer le prix moyen du m<sup>3</sup> de l'immeuble pour évaluer sa valeur à neuf, dès lors que cet étage est effectivement habitable.

#### **E. 8**

Les recourants contestent la possibilité de répercuter 84,39 % des travaux sur les loyers alors que l'ordonnance fédérale du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) prévoit une part généralement située entre 50 et 70 %. Ce grief n'est pas pertinent. Comme on l'a déjà rappelé, le but de la LDTR n'est pas de se substituer aux dispositions droit fédéral du bail. Dans cette mesure, il est incontestable que les champs d'applications des deux législations ne sont pas les mêmes. Les prestations supplémentaires du bailleur justifiant des augmentations de loyers admissibles au sens des art. 269a let. b CO et 14 OBLF ne sont pas identiques à celles que visent la LDTR (cf. FO.1994.0036 du 13 novembre 1996 consid. 3c). Dans le premier cas, il s'agit d'améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que des prestations accessoires supplémentaires. Ainsi, comme le précise l'art. 14 al. 3 OBLF, est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état

initial de la chose louée. Dans le second cas, celui de la LDTR, il s'agit précisément de s'assurer que les travaux apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général (art. 4 al. 1 LDTR), à l'exclusion des travaux d'entretien courant (art. 1 al. 2 LDTR). Les recourants ne l'ignorent pas vu que l'un des griefs qu'ils soulèvent est précisément la contestation du caractère indispensable des travaux prévus.

#### **E. 9**

Au vu de ce qui précède, il appert que la méthode choisie par le SELT est conforme à la LDTR. Le résultat auquel le SELT aboutit doit toutefois être réformé pour tenir compte de l'erreur de calcul présentée au considérant 7.

#### **E. 10**

a) Dans un dernier moyen, les recourants mettent en cause la salubrité de l'appartement en sous-sol, en particulier sa conformité à l'art. 25 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RSV 700.11.1). b) L'art. 25 al. 1 RLATC prévoit que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m<sup>3</sup>; les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 m<sup>3</sup> par occupant. c) Il est prévu que l'appartement à créer en sous-sol soit composé de 3,5 ou 4,5 pièces. Il comprendrait ainsi une cuisine et une salle à manger, deux sanitaires, un séjour, une chambre de 11,395 m<sup>2</sup> (2,65 m x 4,3 m) ainsi qu'une ou deux chambres de 10,965 m<sup>2</sup> (2,55 m x 4,3 m) selon que le séjour est limité à 18,876 m<sup>2</sup> (3,63 m x 5,2 m) ou étendu à 29,571 m<sup>2</sup>. Les volumes des chambres à coucher seraient ainsi de 27,348 m<sup>3</sup> et 26,316 m<sup>3</sup>. Dans tous les cas, chacune des pièces peut accueillir une personne, ce qui n'est pas contesté. Ce que les recourants dénoncent, c'est l'impossibilité d'y faire loger une famille en raison de la limitation réglementaire à un occupant par chambre à coucher. Ce raisonnement pose pour prémisses le fait qu'un logement de 3,5 ou 4,5 pièces doit forcément être occupé par un couple – avec ou sans enfants. Il s'agit là d'une extrapolation que la cour ne peut se permettre de suivre. Même en laissant de côté l'hypothèse d'une personne seule occupant le logement – ce qui, en soi, n'est pas critiquable, il subsiste de nombreux cas de figure dans lesquels deux personnes n'auraient pas à occuper une même chambre dudit logement. C'est notamment le cas d'une famille monoparentale. Dans cette mesure, on ne peut pas considérer qu'il y a violation de l'art. 25 RLATC.

#### **E. 11**

Au vu de ce qui précède, le recours est très partiellement admis. Les décisions rendues par le SELT sont réformées dans le sens des considérants. La décision rendue par la municipalité est confirmée. Un émolument doit être mis à la charge des recourants, qui n'obtiennent que très partiellement gain de cause, le solde étant laissé à la charge de l'Etat. Marfel SA et la commune, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat, ont droit à des dépens. En revanche, le SELT ne peut prétendre à des dépens.