

# **VD\_OMNI FO.2012.0003 vom 29. August 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-08-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2012.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2012.0003)

FR: VD\_OMNI FO.2012.0003 du 29 août 2012

IT: VD\_OMNI FO.2012.0003 del 29 agosto 2012

## **Regeste**

FLORIO, OTT, BUFFAT, MARTY, MOUSSAVIAN, LAYANI, ASLOCA-VAUD/QUADRIVIUS SA, COULERU, Unité logement, Division logement | En terme qualitatifs, les six appartements objets des décisions attaquées n'appartiennent pas à une catégorie où sévit la pénurie au sens de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL. En effet, considérées dans leur totalité, les caractéristiques de l'immeuble, qui est inscrit à l'inventaire et a reçu la note 2 au recensement architectural, en font un objet remarquable dont les qualités dépassent celles de la plupart des immeubles anciens situés dans le quartier, en raison notamment des surfaces et volumes généreux des appartements et de la présence d'éléments architecturaux d'époque de valeur; dans ce contexte, le fait que, en l'état, certains équipements de l'immeuble et des appartements ne correspondent pas aux standards que l'on attend pour des appartements de standing n'est pas déterminant. Confirmation des décisions autorisant la vente des appartements.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 92 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives, lorsque la loi ne prévoit aucune autre autorité pour en connaître. La CDAP est ainsi compétente pour statuer sur le recours interjeté contre les décisions du SELT. Déposé en temps utile compte tenu des fêtes (art. 95 et 96 LPA-VD), selon les formes prescrites par la loi, les recours sont formellement recevables, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond. Aux termes de l'art. 8 LAAL, la qualité pour recourir appartient au propriétaire et au locataire de l'appartement concerné (al.1). Cette qualité appartient également aux associations régulièrement constituées de locataires et de propriétaires d'importance cantonale dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné, dans les limites suivantes: a. pour les associations de locataires: lorsque le logement à vendre est vide de locataire, ou lorsque le locataire en place n'est pas en mesure d'agir; b. pour les associations de propriétaires: lorsque le propriétaire concerné n'est pas en mesure d'agir. En l'espèce, les recours émanent des locataires des logements en cause et de l'ASLOCA-VAUD, association de locataires d'importance cantonale dont le but est de défendre les intérêts individuels et collectifs des locataires. Les recourants ont donc qualité pour recourir.

### **E. 2**

engendrant un bénéfice de l'ordre de 300% et qu'il s'agit dès lors manifestement d'une opération à but exclusivement spéculatif qui aurait pour conséquence de soustraire du marché locatif des appartements qui relèvent manifestement d'une catégorie soumise à la pénurie. Ils soutiennent également que le bâtiment en cause ne dispose pas d'un jardin

d'agrément et que les surfaces des appartements s'inscrivent dans la moyenne du parc immobilier lausannois pour des appartements de 5 et 6 pièces. Ils mettent par ailleurs en cause le barème de la ville de Lausanne relatif aux loyers correspondant aux revenus de la majorité de la population en relevant qu'il ne tiendrait pas suffisamment compte de l'évolution du marché. De son côté, l'ASLOCA-VAUD fait valoir en substance que l'appartement vacant appartient à la catégorie où sévit la pénurie tant sur le plan quantitatif que qualitatif, la notion d'immeuble présentant un caractère résidentiel ou luxueux devant être interprétée restrictivement. Elle soutient ainsi que les éléments qui caractérisent un objet immobilier de standing supérieur sont une accessibilité pour tous, un ascenseur moderne, des interphones, un jardin d'agrément autour de l'immeuble, des places de jeu, un nombre de salles de bains et de toilettes en adéquation avec le nombre de résidents et une cuisine agencée, pratique et spacieuse. Si l'on se réfère à ces critères, l'objet en cause ne saurait être qualifié selon elle d'objet de standing, l'immeuble ayant uniquement des caractéristiques typiques que l'on retrouve dans la plupart des immeubles anciens. Elle relève encore que l'UL n'a même pas visité le logement en cause et que si l'on suit l'autorité intimée, la plus grande partie du parc locatif du quartier sortirait du champ d'application de la LAAL. Tout comme les recourants Florio et consorts, elle soutient que l'achat par Quadrivius SA de quatre immeubles, puis la revente dans un très court laps de temps des logements individualisés avec un bénéfice de 300%, constituent une opération immobilière à but purement spéculatif qui a pour conséquence la création artificielle d'un objet de luxe et qui contribue à l'envolée des prix des logements dans la région et à rendre à inaccessible les logements qui étaient jusqu'alors abordables, soit précisément ce que la LAAL tend à éviter. S'agissant de la prise en compte d'un loyer objectif, elle fait valoir que, si le dernier loyer pratiqué pour le logement vacant (lot no 5) était abordable, c'est en raison du fait que les travaux ont été financés par les locataires et en raison de l'application normale des règles sur le contrat de bail (critère du rendement, diminution du taux hypothécaire, etc.). Elle met encore en cause le critère du montant de 200 fr. le m<sup>2</sup> en relevant que ce montant ne correspond plus à la réalité du marché et conteste les éléments sur lesquels l'autorité intimée s'est fondée pour arriver à un loyer objectif de 2'791 fr. (surface de l'appartement et taux hypothécaire). La propriétaire Quadrivius SA fait valoir en substance que l'on se trouve en présence d'un bâtiment et de logements d'une qualité et d'un standing élevés avec des caractéristiques qui en faisaient dès l'origine des logements de type résidentiel, tous les appartements ayant été qualifiés d'exceptionnels par la représentante de la Section des monuments historiques. Selon elle, le loyer dit « objectif » des appartements dépasse largement le montant de 200 fr./m<sup>2</sup> retenu par la jurisprudence pour déterminer si l'on est en présence d'un objet de standing sortant du champ d'application de la loi ainsi que la limite supérieure fixée par le barème de la commune de Lausanne pour considérer qu'un logement de 5 ou

## **E. 6**

pièces appartient à la catégorie dite à pénurie. Elle soutient finalement que l'on parvient à la même conclusion si l'on applique le critère de la valeur à neuf incendie par m<sup>3</sup>, que les critères appliqués en 2010 en relation avec la LDTR doivent également prévaloir en 2011 pour ce qui est de la LAAL et que le préavis négatif de la municipalité se fonderait sur des motifs politiques et non pas juridiques. b) Du point de vue quantitatif, les logements en cause font partie des catégories à pénurie, le taux de vacance des logements de cinq pièces et plus étant particulièrement bas sur le territoire de la commune de Lausanne: 0,04 % de logements de cinq pièces et plus sont vacants, selon les statistiques de juin 2011 établie par

la Direction de la culture, du logement et du patrimoine de la Ville de Lausanne. Du point de vue qualitatif, la vision locale a permis de constater que les appartements en cause se caractérisent non seulement par des surfaces généreuses (entre 137.80 et 177.90 m<sup>2</sup>), mais également par des hauts plafonds, ce qui leur donne un volume sortant des normes usuelles. De manière générale, la distribution est généreuse avec de larges couloirs. Les appartements possèdent en outre des éléments architecturaux d'époque d'un intérêt remarquable, tels que cheminées en marbre au salon, moulures au plafond, parquets de qualité et bow-windows dotés de vitraux. La présence de vitraux a également été constatée dans la cage d'escalier. L'apparence extérieure de l'immeuble et celle des aménagements extérieurs correspond également à un immeuble ancien de haut standing avec notamment la présence d'une gloriette (pavillon de jardin) d'époque. Le fait que l'on se trouve en présence d'un objet présentant des caractéristiques hors normes est confirmé par l'inscription de l'immeuble à l'inventaire prévu par la LPNMS et par l'attribution de la note 2 au recensement architectural, qui correspond aux monuments d'importance régionale. La fiche du recensement architectural qualifie l'immeuble de « maison locative » et met en exergue l'authenticité intérieure et extérieure du bâtiment en mentionnant les caractéristiques suivantes : éclectisme de la grammaire ; soubassement en pierre apparente enveloppant l'entier du rez-de-chaussée ; bow-windows flanquant les ailes dotés de vitraux ; toit Mansardé percé d'un alignement de lucarnes ; marquise verre et métal sur porte d'entrée, en doucines affrontées ; sonnettes Art Nouveau ; vitraux dans la cage d'escalier ; belles portes palières (menuiserie et ferronnerie) ; pavillon de jardin sur piliers de pierre ; garage dans mur de clôture, portail d'entrée avec toit à croupes. Considérées dans leur totalité, les caractéristiques de cet immeuble en font ainsi un objet remarquable dont les qualités dépassent celles de la plupart des immeubles anciens situés dans le quartier, quand bien même il s'agit souvent d'immeubles de la même époque qui présentent également un certain standing. Les recourants ne sauraient dès lors être suivis lorsqu'ils soutiennent que, si l'on considère que cet immeuble n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie, des quartiers entiers de la ville de Lausanne ne seraient alors plus protégés par la loi. Le fait que certains éléments de l'immeuble ne correspondent pas aux standards que l'on attend pour des appartements de standing, tels que les agencements des appartements, l'état de certaines cuisines ou salles de bain, l'ancienneté de l'ascenseur ou l'absence d'interphone n'est au surplus pas déterminant dès lors que ces éléments sont liés au caractère ancien de l'immeuble et à un manque d'investissement des propriétaires successifs en matière de rénovation et d'entretien. Ceci ne saurait remettre en cause le fait que l'on se trouve en présence d'un immeuble présentant des caractéristiques hors normes, qui en font un objet particulier sur le marché immobilier. Finalement, l'engagement contractuel de Quadrivius SA à maintenir tous les appartements sur le marché locatif mis en avant par les recourants et le constat qu'il s'agirait pour cette société d'une opération effectuée dans un but purement spéculatif ne sont pas déterminants. Ces éléments sont en effet sans pertinence s'agissant de la question de savoir si, au plan quantitatif, on se trouve en présence d'appartements appartenant à une catégorie où sévit la pénurie de logements au sens de l'art. 4 al. let. a LAAL. 4.

Vu ce qui précède, l'appréciation de l'autorité cantonale selon laquelle, en raison de leurs caractéristiques intrinsèques, on se trouve en présence d'objets « hors normes » n'appartenant pas à une catégorie où sévit la pénurie au sens de l'art. 4 al. let. a LAAL ne prête pas flanc à la critique. Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la propriétaire Quadrivius SA, qui a agi par

l'intermédiaire d'un mandataire professionnel .

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