

VD_OMNI GE.1993.0059 vom 12. Juni 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-06-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.1993.0059

FR: VD_OMNI GE.1993.0059 du 12 juin 1997

IT: VD_OMNI GE.1993.0059 del 12 giugno 1997

Regeste

REGIE IMMOBILIERE 3000 SA c/Service cantonal du logement | Malgré son texte, LDTR-4 définit non pas les conditions d'autorisation en général, mais les conditions d'une dérogation à la règle du refus selon LDTR-3. L'autorisation ne peut être refusée qu'en cas de pénurie. A défaut, elle doit être accordée. Si l'autorisation sollicitée concerne un seul appartement en PPE, la question de la pénurie s'examine pour lui et non pour tous les appartements de l'immeuble nonobstant la formulation de LDTR-3, qui vise la transformation d'immeubles entiers.

Erwägungen

E. 1

558 475 4.45 % < 450 65 13.68 % 450-800 392 82.35 % > 800 18 3.79 %

E. 2

923 293 1.53 % < 700 23 7.85 % 700-1200 233 79.52 % > 1200 37 12.63 %

E. 3

1.40 % 1200-1600 90 42.06 % > 1600 123 57.48 %

E. 4

1811 63 0.67 % < 1300 14 22.20 % 1300-2000 35 55.56 % > 2000 14 22.22 % >4 2227 33 0.54 % < 1515

E. 8

24.24 1515-2600

E. 13

39.39 % > 2600 12 36.36 % Total 1078 113 763 204 Le SEHL, qui rappelle qu'on admet généralement que la pénurie tend à disparaître lorsque la limite de 1,5% de vacance est dépassée durablement, expose que le taux de vacance des appartements de deux pièces était de 0,58% au 1er juin 1993 (dans ses déterminations initiales) et de 1,53% (293 appartements vacants sur un total de 19'161) au 1er décembre 1996. Le département intimé considère néanmoins que les locaux litigieux entrent dans la catégorie dite "à pénurie" au sens de l'art. 4 RDTR. Le SEHL précise à cet égard que le taux de vacance des logements de deux pièces dont les loyers sont inférieurs à 1'200 francs par mois est de 1,33% (il s'agit en l'espèce de 256 logements vacants, après déduction des 37 unités dont le loyer est supérieur à 1'200 francs, sur un total de 19'161 logements de deux pièces). Compte tenu du loyer mensuel de 1'158 francs que les deux autorités concernées considèrent comme déterminant, les locaux litigieux entreraient selon elles dans une catégorie touchée par la pénurie. Les chiffres cités ci-dessus montrent que même dans la perspective où se placent les autorités

concernées, on se trouve dans un cas limite dans la mesure où le seuil fatidique de 1,5% de vacance qu'elles tiennent pour déterminant est proche d'être atteint d'après les données ci-dessus. Le loyer mensuel censé déterminant (de 1'158 francs) a été actualisé en 1995 et le même calcul aboutirait probablement à un montant plus élevé à l'heure actuelle. Il est d'ailleurs frappant de constater qu'en fonction des catégories arrêtées par le SEHL, le champ de protection résultant de la loi serait particulièrement large puisque, encore actuellement, seuls 12,63 % des logements vacants de deux pièces sortiraient de la catégorie des logements "à pénurie". On observe surtout que d'après les définitions adoptées par l'autorité communale elle-même, les locaux litigieux, compte tenu du loyer tenu pour déterminant, appartiennent à la catégorie de loyers élevés, c'est-à-dire à celle des loyers qui dépassent le "niveau maximum supportable pour la majorité des ménages lausannois". On ne comprend donc pas pourquoi le service intimé considèrent qu'ils devraient néanmoins être classés dans catégorie où sévit la pénurie au sens de l'art. 3 LDTR. On ne saurait en tout cas s'en remettre sans autres à ces seuls chiffres car il est douteux que la question de savoir si un logement entre dans une catégorie où sévit la pénurie puisse être tranchée au vu du seul prix du logement concerné, le loyer payé par le dernier locataire n'étant d'ailleurs pas déterminant non plus suivant les circonstances (FO 94/036 du 13 novembre 1996). Le Tribunal administratif a jugé que les caractéristiques intrinsèques d'un appartement telles que 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, dénotent l'existence d'un logement de type résidentiel, n'entrant a priori pas dans les catégories où sévit la pénurie (FO 94/036 du 13 novembre 1996 déjà cité). En effet, il faut tenir compte, conformément à l'art. 4 RDTR, des autres caractéristiques du logement concerné. On rappellera en outre que le tribunal a déjà considéré comme répondant au besoin prépondérant de la population les appartements de 1, 2 et 3 pièces dont le loyer s'élevait respectivement à 500, 600 et 700 francs (AC 91/092 du 25 novembre 1992); rappelant ces chiffres, le tribunal s'est aussi demandé, sans résoudre la question, si un loyer mensuel de 1'900 francs pour un appartement de quatre pièces pouvait encore compter au nombre des logements répondant à un besoin de la population (voir FO 95/038 du 15 novembre 1996). A cet égard et en l'espèce, on observe notamment que les locaux litigieux sont particulièrement vastes pour un appartement de deux pièces si bien que, compte tenu également du loyer tenu pour déterminant par les autorités concernées, qui dépasse la limite du supportable selon les catégories décrites ci-dessus, on ne peut pas considérer qu'un logement de deux pièces d'une surface de 98 m² pour un loyer mensuel de l'ordre de 1'150 francs correspond réellement à un besoin de la population déterminante, c'est-à-dire probablement à ceux des jeunes couples sans enfant. Finalement, le Tribunal constate que le service intimé avait lui-même interpellé son homologue communal le 21 avril 1993 en exposant que compte tenu du loyer déterminant (à l'époque), on était bien au-delà des besoins prépondérants de la population lausannoise et que compte tenu des caractéristiques du logement litigieux, il n'entrait pas dans la catégorie de ceux qui correspondent à un besoin de la population. Le Tribunal juge qu'en adoptant la solution contraire, ou à plus forte raison en la maintenant dans ses dernières écritures compte tenu de la situation actuelle, le service intimé a abusé de son pouvoir d'appréciation. Il y a donc lieu de constater que les locaux litigieux ne font pas partie d'une catégorie où sévit la pénurie. L'autorisation d'en changer l'affectation ne peut donc pas être refusée en application de l'art. 3 LDTR. Il y donc lieu de l'accorder pour les motifs exposés plus haut (considérant 2 in fine). 4. Le recours doit être ainsi admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'autorisation de

maintenir aux locaux un usage autre que l'habitation est accordée. La recourante obtenant gain de cause, l'arrêt sera rendu sans frais pour la recourante, qui a droit à des dépens.

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