

Les rénovations en droit public

18^{ème} Séminaire sur le droit du bail

3-4/17-18 octobre 2014

Valérie Défago Gaudin

Dr en droit, avocate, chargée d'enseignement à l'Université de
Neuchâtel et chargée de cours suppléante à l'Université de
Genève

- « Le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent. » (Arrêt TF 4A_31/2014 du 27 août 2014, consid. 4.1)

- Pas de définition en droit public
- Une limitation négative : ce qui n'est pas de l'entretien
- Impossibilité de proposer une définition transversale, si ce n'est celle de « *travaux dans un immeuble existant qui ne relèvent pas du simple entretien.* »

L'obligation de rénover hors autres travaux

	Radon	Moisis-sures	Bruit	Comp-teurs individuels	Chauf-fages élec-triques
Droit fédéral / intercan-tonal	LRap / ORap		LPE / OPB	(LEne)	(LEne)
GE		LCI 121/129		LEn 22F/22J	
NE		LConstr 14/46			LCEn 47
VD		LATC 90/105			

L'obligation de rénover hors autres travaux

	Radon	Moisis-sures	Bruit	Comp-teurs individuels	Chauf-fages élec-triques
Droit fédéral / intercan-tonal	LRap / ORap		LPE / OPB	(LEne)	(LEne)
GE		LCI 121/129		LEn 22F/22J	
NE		LConstr 14/46			LCEn 47
VD		LATC 90/105			

- Système de valeurs d'exposition
- Le locataire peut demander une mesure de l'exposition



Maladies et médecine

Assurance-maladie

Nutrition et activité physique

Alcool, tabac, drogues,
Monitoring des addictions

Rayonnement, radioactivité et
son

On en parle

Informations générales

Thérapie et diagnostic

Médecine nucléaire et
recherche

Exposition au rayonnement
dans un cadre professionnel

Formation en radioprotection

Substances radioactives

Radioactivité de
l'Environnement

Héritages radiologiques

Rejets de radioactivité

Radon

Page d'accueil > Thèmes > Rayonnement, radioa... > Radon > Moteur de recherche...

Moteur de recherche par commune

Moteur de recherche par commune (état 2013)

- Sélection du canton
- Sélection de la commune
- Afficher les informations

ou

- Entrer le nom de la commune et la sélectionner dans la liste
- Afficher les informations

Résultat de la recherche:

- Risque radon élevé: une mesure de radon est nécessaire
- Risque radon moyen: une mesure de radon est recommandée
- Risque radon léger: une mesure de radon est envisageable

Contact spécialisé: radon@bag.admin.ch

Dernière mise à jour le: 25.10.2013

Download

- [Risque en radon dans les communes de Suisse](#)

25.10.2013 | 422 kb | XLS

- [Recommandations pour les bâtiments neufs](#)

En raison des nouvelles normes internationales (OMS 2009 et CIPR 115 2010), l'OFSP recommande d'appliquer les mesures de protection pour les bâtiments neufs indépendamment du risque en radon dans la commune. Vous trouverez de plus amples informations dans les recommandations ci-après:

- [Recommandations pour les bâtiments neufs](#)

31.08.2012 | 50 kb | PDF

- [Recommandations pour les rénovations](#)

19.08.2013 | 52 kb | PDF

- [Liste services de mesure agréés](#)

27.08.2014 | 54 kb | PDF

Informations supplémentaires

- [Contacts](#)
- [Documentation](#)

L'obligation de rénover hors autres travaux

	Radon	Moisis-sures	Bruit	Comp-teurs individuels	Chauf-fages électriques
Droit fédéral / intercantonal	LRap / ORap		LPE / OPB	(LEne)	(LEne)
GE		LCI 121/129		LEn 22F/22J	
NE		LConstr 14/46			LCEn 47
VD		LATC 90/105			

- 
- Obligation générale de sécurité/salubrité
 - Sur ordre de l'autorité - Plainte du locataire

L'obligation de rénover hors autres travaux

	Radon	Moisis-sures	Bruit	Comp-teurs individuels	Chauf-fages élec-triques
Droit fédéral / intercan-tonal	LRap / ORap		LPE / OPB	(LEne)	(LEne)
GE		LCI 121/129		LEn 22F/22J	
NE		LConstr			LCEn 47
VD		L			

- Exposition au bruit routier, ferroviaire ou aérien

L'obligation de rénover hors autres travaux

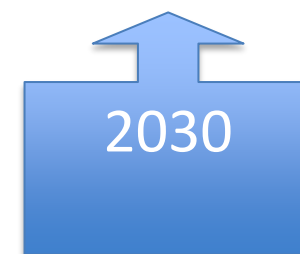
	Radon	Moisissures	Bruit	Comp-teurs individuels	Chauf-fages élec-triques
Droit fédéral / intercan-tonal	LRap / ORap		LPE / OPB	(LEne)	(LEne)
GE		LCI 121/129		LEn 22F/22J	
NE		LConstr 14/46			LCEn 47
VD		LATC 90/105			

- Bâtiments avant 1993

- Art. 89 al. 4 Cst. « Les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments sont au premier chef du ressort des cantons. »
- Art. 9 LEné :
 - « ¹ Les cantons créent dans leur législation des conditions générales favorisant une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ainsi que le recours aux énergies renouvelables. (...)
 - ³ Les cantons édictent notamment des dispositions concernant:
 - a. la part maximale d'énergies non renouvelables destinée au chauffage et à l'eau chaude;
 - b. l'installation de chauffages électriques fixes à résistances et le remplacement de telles installations; (...)
 - d. le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude pour les nouvelles constructions et les rénovations d'envergure ;
 - e. la production d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique: dans les bâtiments chauffés satisfaisant au moins aux normes Minergie ou MoPEC4 ou à une norme analogue, un dépassement de 20 cm au plus pour l'isolation thermique ou l'installation visant une meilleure utilisation des énergies renouvelables indigènes n'est pas pris en compte lors du calcul notamment de la hauteur du bâtiment, de la distance entre les bâtiments, de la distance à la limite, de la distance aux eaux publiques, de la distance à la route ou de la distance à la place de parc, ni dans le cadre de l'alignement des constructions. »

L'obligation de rénover hors autres travaux


	Radon	Moisissures	Bruit	Comp-teurs individuels	Chauf-fages élec-triques
Droit fédéral / intercantonal	LRap / ORap		LPE / OPB	(LEne)	(LEne)
GE		LCI 121/129		LEn 22F/22J	
NE		LConstr 14/46			LCEn 47
VD		LATC 90/105			



L'obligation de rénover lors de travaux

	Radon	Bruit	Amiante et PCB	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
Droit fédéral / inter-cantonal	LRap / Orap	LPE / OPB	ORRCHim / Osubst / LAA / LTr / OPA / OTConstr / OTD / OMoD	(LEne)	AIETC / Normes AEAI	LHand
GE			LaLPE / RSDEB	LEn	(LCI)	LCI / RMPHC
NE			(en cours)	RELCEn	(LConstr / LPDIENS)	Lconstr / RELConstr
VD			LACT 103a	RVLEne	(LATC / LPIEN)	LATC /RLATC

L'obligation de rénover lors de travaux

	Radon	Bruit	Amiante et PCB	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
Droit fédéral / inter-cantonal	LRap / Orap	LPE / OPB	ORRCHim / Osubst / LAA / LTr / OPA / OTConstr / OTD / OMoD	(LEne)	AIETC / Normes AEAI	LHand
GE			LaLPE / RSDEB	LEn	(LCI)	LCI / RMPHC
 <ul style="list-style-type: none"> Valeurs limites à respecter pour les bâtiments transformés 			(en cours)	RELCEn	(LConstr / LPDIENS)	Lconstr / RELConstr
			LACT 103a	RVLEne	(LATC / LPIEN)	LATC / RLATC

L'obligation de rénover lors de travaux


	Radon	Bruit	Amiante et PCB	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
Droit fédéral / inter-cantonal	LRap / Orap	LPE / OPB	ORRCHim / Osubst / LAA / LTr / OPA / OTConstr / OTD / OMoD	(LEne)	AIETC / Normes AEAI	LHand
GE			LaLPE / RSDEB	LEn	(LCI)	LCI / RMPHC
NE			(en cours)	RELCEn	(LConstr / LPDIENS)	Lconstr / RELConstr
VD				RVLEne	(LATC / LPIEN)	LATC /RLATC

- Mesures d'isolation acoustique lors de modifications notables de bâtiments exposés au bruit

L'obligation de rénover lors de travaux

	Radon	Bruit	Amiante et PCB	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
		LPE / OPB	ORRCHim / Osubst / LAA / LTr / OPA / OTConstr / OTD / OMoD	(LEne)	AIETC / Normes AEAI	LHand
GE			LaLPE / RSDEB	LEn	(LCI)	LCI / RMPHC
NE			(en cours)	RELCEn	(LConstr / LPDIENS)	Lconstr / RELConstr
VD			LACT 103a	RVLEne	(LATC / LPIEN)	LATC /RLATC

- Interdiction
- Déchets dont l'élimination est contrôlée
- Protection des travailleurs



L'obligation de rénover lors de travaux

	Radon	Bruit	Amiante et PCB	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
		LPE / OPB	ORRCHim / Osubst / LAA / LTr / OPA / OTConstr / OTD / OMoD	(LEne)	AIETC / Normes AEAI	LHand
GE			LaLPE / RSDEB	En		
NE			(en cours)	GEN		
VD			LACT 103a	RVLEne	LPIEN)	/RLAIC

- Interdiction
- Déchets dont l'élimination est contrôlée
- Protection des travailleurs

- Attestation et assainissement
- Lors de travaux soumis à autorisation de construire

L'obligation de rénover lors de travaux

	Radon	Bruit	Amiante et PCB	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
<ul style="list-style-type: none"> • Interdiction • Déchets dont l'élimination est contrôlée • Protection des travailleurs 		LPE / OPB	ORRCHim / Osubst / LAA / LTr / OPA / OTConstr / OTD / OMoD	(LEne)	AIETC / Normes AEAI	LHand
GE			LaLPE / RSDEB	En		
<ul style="list-style-type: none"> • Amiante uniquement • Diagnostic et assainissement • Lors de travaux soumis à autorisation de construire 			(en cours)	GEN		
			LACT 103a	RVLEne	LPIEN)	/RLAIC

- Attestation et assainissement
- Lors de travaux soumis à autorisation de construire

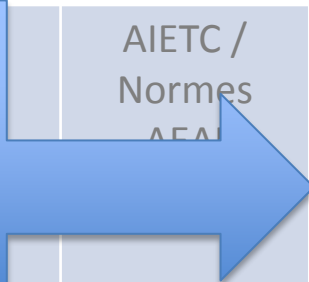
L'obligation de rénover lors de travaux

	Radon	Bruit	Amiante et PCB	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
Droit fédéral / inter-cantonal	LRap / Orap	LPE / OPB	ORRCHim / Osubst / LAA / LTr / OPA / OTConstr / OTD / OMO	(LEne)	AIETC / Normes AEAI	LHand
<ul style="list-style-type: none"> DIFC en cas de transformations lourdes (GE), modification importante chauffage (VD) ou du remplacement complet de celui-ci (NE) 			(en cours)	LEn	(LCI)	LCI / RMPHC
	<ul style="list-style-type: none"> Standard Minergie pour bâtiments rénovés 		LACT 103a	RELCEn	(LConstr / LPDIENS)	Lconstr / RELConstr
				RVLEne	(LATC / LPIEN)	LATC /RLATC

L'obligation de rénover lors de travaux

	Radon	Bruit	Amiante et	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
Droit fédéral / inter-cantonal	LRap / Orap	<ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité en cas de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation importants 		(L)ne	AIETC / Normes AEAI	LHand
GE			RSDEB	LEn	(LCI)	LCI / RMPHC
NE			(en cours)	RELCEn	(LConstr / LPDIENS)	Lconstr / RELConstr
VD			LACT 103a	RVLEne	(LATC / LPIEN)	LATC /RLATC

L'obligation de rénover lors de travaux

	Radon	Bruit	Amiante et PCB	Compteurs individuels et al.	Incendie	Acessibilité
Droit fédéral / inter-cantonal	LRap / Orap	LPE /	<ul style="list-style-type: none"> Elimination des obstacles lorsqu'une autorisation de rénover est accordée 		AIETC / Normes AEA	LHand
GE			LaLPE / RSDEB	LEn	(LCI)	LCI / RMPHC
NE			(en cours)	RELCEn	(LConstr / LPDIENS)	Lconstr / RELConstr
VD			LACT 103a	RVLEne	(LATC / LPIEN)	LATC /RLATC

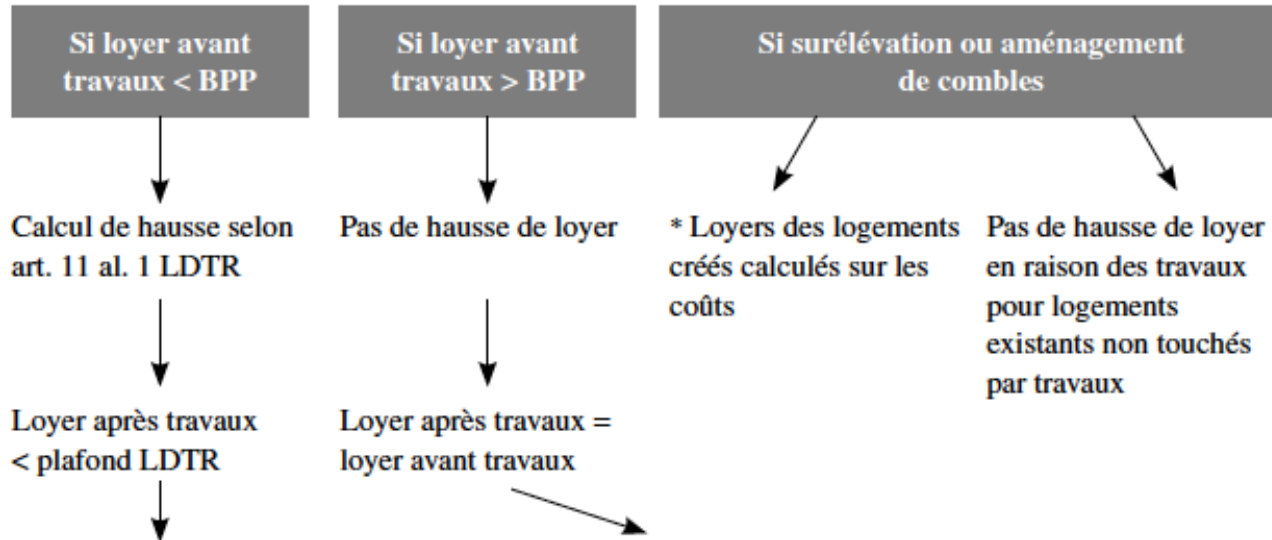
- Art. 22 al. 1 LAT : « Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. »
- La possibilité pour les cantons d'avoir un régime plus contraignant
 - GE : tous les travaux qui ne relèvent pas du simple entretien sont soumis à autorisation de construire, sauf rénovations dans des villas
 - NE : les modifications à l'intérieur des bâtiments ne sont pas soumises à autorisation si elles n'ont pas d'incidence sur la sécurité, la salubrité et l'aspect extérieur
 - VD : les rénovations tendant à substituer à des installations intérieures vétustes des éléments neufs servant au même usage ou simplement à moderniser une construction sans en modifier la nature ou l'affectation ne requièrent pas de permis de construire

- Pas destinataire des règles de droit public
 - Sauf exceptions prévues par la loi
- Position de dénonciateur / plaignant dans la procédure
 - Mais intérêt digne de protection peut lui conférer la position de partie
 - not. lorsque la législation en cause a pour fonction de le protéger

- Tous travaux dépassant le simple entretien déclenchent l'application de la loi
 - Y compris l'entretien différé
- Les travaux sont soumis à autorisation
 - Pour éviter un changement de standing des logements
 - Pour provoquer un contrôle des loyers

- Un montant fixé par le Conseil d'Etat (GE) ou l'autorité administrative (VD)
- Un raisonnement fonction du niveau de loyer avant travaux (GE)
- Pour une durée de 3-5 ans (GE) voire jusqu'à 10 ans (VD)

Question 2: Comment calculer le loyer après travaux ?



Question 3: Est-ce que le loyer après travaux peut être > plafond LDTR ?

OUI si

- Surface brute locative des pièces importante
- ou
- Coût supplémentaire lié à la protection du patrimoine
- ou
- Travaux énergétiques
- ou
- Rendement insuffisant
- ou
- Autres circonstances

Question 3: Est-ce qu'une hausse de loyer est tout de même possible ?

OUI si

- Travaux énergétiques
- ou
- Rendement insuffisant
- ou
- Travaux importants

- L'intérêt public
 - Des intérêts diversement reconnus
- La proportionnalité
 - Codifié dans les normes
 - Guide la compréhension des notions juridiquement indéterminées
 - Notamment la notion de « rénovation » et ses synonymes
- Garantie de la situation acquise
 - L'obligation d'assainir n'intervient pas en cas de travaux d'entretien d'une installation (sauf cas de rénovations imposées hors travaux)

- « Le point n'est pas de savoir si l'administration cantonale applique correctement la LDTR/VD ou si le RLDTR/VD se concilie avec la LDTR/VD, questions que le Tribunal fédéral ne pourrait au demeurant revoir que sous l'angle de l'arbitraire; il n'est pas non plus nécessaire de se demander si une législation cantonale aussi restrictive et absolue que l'entendent les locataires serait compatible avec le droit fédéral. » (Arrêt TF 4A_31/2014 du 27 août 2014, consid. 4.2.1)
- « En règle générale, il ne devrait donc guère être possible de prédire que l'administration, de toute évidence, refusera une autorisation au sens de la LDTR/VD. » (Ibid.)

MERCI DE VOTRE ATTENTION
