Ville de Lausanne
Municipalité

A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1002 Lausanne

Lausanne, le 12 décembre 2019

Question n° 14 de M. Benoît Gaillard, déposée le 8 octobre 2019, « Bâtiment de Bel-air 4 / Mauborget 5-9 : un abus dès le début ? »

Rappel

« Comme on le sait désormais, le chantier sur le bâtiment cité en titre, situé au centre-ville de Lausanne, n'a que très peu progressé alors que le permis de construire principal date de 2010. Le permis de construire constitue une autorisation de procéder à des travaux, mais inclut également des obligations, parmi lesquelles celle de les effectuer dans un délai raisonnable. La loi cantonale prévoit par exemple qu'un permis est périmé si les travaux n'ont pas démarré dans un délai de deux ans (art. 118, loi sur l'aménagement du territoire cantonal LATC).

La société exerçant la fonction d'entreprise générale pour le chantier concerné est aujourd'hui en faillite, et celle qui possède le bien-fonds fait l'objet d'une demande de mise en faillite. Les informations disponibles au registre du commerce des deux cantons concernés font ressortir que ces deux entités sont contrôlées par les mêmes personnes.

Il est désormais possible de s'interroger sur la question de savoir si le permis de construire a été sollicité, en premier lieu, dans le but d'exécuter les travaux, ou en réalité pour justifier l'octroi de crédits de construction. Dans tous les cas, les moyens financiers obtenus n'ont de toute évidence pas été utilisés pour payer les travaux, qui n'ont pas eu lieu, et ils semblent également ne plus être à disposition au sein des deux principales sociétés impliquées. On rappellera également ici que le bien-fonds est grevé de plusieurs hypothèques légales des artisans et entrepreneurs ».

Préambule

En date du 10 février 2010, la Municipalité de Lausanne a délivré au propriétaire un permis de construire en vue de la démolition et de la transformation partielle des bâtiments sis à la place Bel-Air 4 et à la rue Mauborget 5-7-9. Elle l'a fait sur la base d'une demande de permis de construire et de plans ainsi qu'à l'issue d'une enquête publique. Un permis de construire complémentaire a été délivré le 3 juillet 2014, relatif à des fondations spéciales et à la création d'un deuxième niveau de sous-sol. Ces deux décisions ont été validées à l'époque par la Cour de droit administratif et publique, laquelle avait été saisie de recours de la part de propriétaires voisins.

Les travaux ont connu de nombreux retards, et ce depuis l'entrée en force du permis principal. Dès l'entrée en force du permis complémentaire, et en tous les cas depuis mai 2015, les travaux ont été

Secrétariat municipal
place de la Palud 2 – case postale 6904 – 1002 Lausanne
municipalite@lausanne.ch

menés de manière sporadique et à un rythme ne correspondant manifestement pas à une exécution dans les délais usuels.

Le 20 juin 2018, une mise en demeure formelle a été adressée au propriétaire. Constatant que les travaux n'avançaient pas, celui-ci a été sommé de s'expliquer sur les raisons d'un tel retard, inacceptable compte tenu de la localisation du chantier et de son ampleur. Depuis cette date, les travaux n'ont pas progressé de manière sensible. Ils ont quasiment été à l'arrêt de février à fin juin 2019.

Le 16 mai 2019, la Municipalité a mis en demeure le propriétaire de fournir des documents, notamment des plans d'exécution et le planning des travaux d'ici au 30 juin 2019, assortie de la menace d'un retrait des permis de construire et de l'ordre de remise en état si le propriétaire ne répondait pas à la mise en demeure.

Le 29 juin 2019, le propriétaire a transmis un lot de documents au Service d'urbanisme. L'examen de ce dossier a révélé que le propriétaire n'avait pas répondu aux demandes communales et qu'il n'était de loin pas établi que le chantier pourrait être poursuivi et achevé dans des délais usuels.

En particulier, faisaient toujours défauts : des plans d'architecte à jour, la liste des entreprises intervenant sur le chantier, un programme détaillé de tous les travaux devant encore être effectués. A ces lacunes s'ajoutaient encore des constats de non-conformité des travaux réalisés par rapport aux permis de construire délivrés, un état d'insalubrité du chantier et le non-respect de plusieurs règles de sécurité. Enfin, la mise à jour des mesures incendie des installations techniques, en particulier sanitaires et de ventilation, n'était toujours pas faite malgré la demande des autorités communales.

Sur la base de tous ces éléments, la Municipalité a décidé, en date du 15 août 2019, de retirer les permis de construire délivrés au propriétaire en application de l'article 118 alinéa 3 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions). Elle a, en effet, considéré que l'exécution des travaux n'avait pas été entreprise dans les délais usuels et que le propriétaire n'avait pas démontré sa capacité à achever les travaux dans de tels délais et dans le respect de la LATC.

La Municipalité a également ordonné au propriétaire de procéder à des mesures de sécurisation et de remise en état sur les bâtiments concernés d'ici au 15 novembre 2019.

Compte tenu des intérêts publics en jeu, elle a retiré l'effet suspensif à tout recours qui serait formé contre sa décision.

Le 13 septembre 2019, le propriétaire a recouru contre la décision municipale du 15 août 2019 auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP).

Dans un premier temps, le Juge instructeur lui a accordé la restitution de l'effet suspensif, de telle sorte que le propriétaire a pu continuer les travaux. Toutefois, suite au dépôt de la réponse que la Municipalité a adressé à la CDAP, le même Juge a, par décision du 28 octobre 2019, retiré l'effet suspensif au recours et imparti un nouveau délai au 31 décembre 2019 au propriétaire pour procéder aux mesures de remise en état et de sécurisation que la Municipalité avait ordonnées dans sa décision du 15 août 2019. Le propriétaire n'a pas recouru contre la décision du 28 octobre 2019.

A l'heure actuelle, la procédure de recours est pendante devant la CDAP. Celle-ci devrait en principe rendre son arrêt au fond d'ici quelques semaines.

En outre, le Contrôle des chantiers de la construction dans le canton de Vaud a contrôlé à deux reprises, entre octobre et novembre, les ouvriers présents sur le chantier. Ces contrôles ont donné lieu à des rapports de dénonciation pour des violations de la législation sur le travail au noir. Suite à une demande de l'avocat mandaté par la Municipalité, la CDAP a ordonné que ces documents soient produits dans le cadre de la procédure de retrait des permis de construire.

La Municipalité tient aussi à relever qu'elle a dénoncé le propriétaire auprès de l'autorité préfectorale pour contravention à la LATC. Il est reproché au propriétaire d'avoir poursuivi l'exécution de travaux

après le retrait des permis des construire et alors que le propriétaire n'était pas au bénéfice d'un effet suspensif. La procédure pénale est en cours.

Enfin, en parallèle à cette affaire, on mentionnera encore que le Tribunal cantonal du Canton de Zoug a prononcé, le 1er octobre 2019, la faillite de la société propriétaire Swiss Investment Concept AG. Un recours ayant été déposé contre cette faillite et l'effet suspensif lui ayant été accordé, la société est autorisée à poursuivre ses activités commerciales dans l'attente de la décision de l'autorité de recours.

Réponse de la Municipalité

Question 1 : La Municipalité partage-t-elle l'appréciation selon laquelle la volonté, à l'origine, de réaliser les travaux sur lesquels portait le permis octroyé en 2010, peut désormais être remise en question ?

La Municipalité n'est pas en mesure de se prononcer sur la volonté intime qu'avait le propriétaire en 2010 de réaliser ou non les travaux. A l'époque de l'octroi du permis de construire principal et du permis de construire complémentaire, elle n'avait alors aucun élément lui permettant de penser que le propriétaire n'était pas animé d'une volonté de réaliser son projet immobilier, ni qu'il aurait établi des dossiers de demande de permis de construire sans avoir la volonté d'entreprendre lesdits travaux.

Lorsqu'un propriétaire dépose une demande de permis de construire en bonne et due forme, la Municipalité est tenue, de par la loi, d'examiner si le projet qui lui est soumis est conforme aux règlementations d'aménagement du territoire et de police des constructions. Si tel est le cas, elle est tenue de délivrer le permis de construire. Elle n'a pas à pousser des investigations sur la supposée volonté du propriétaire de réaliser la construction projetée. Aucune base légale ne lui permet de le faire. La Municipalité tient encore à rappeler qu'un permis de construire confère à son titulaire le droit, et non l'obligation, de construire. Certes, si les travaux débutent, ils doivent alors être entrepris dans les délais usuels. Mais rien n'oblige un propriétaire qui a sollicité et obtenu un permis de construire de commencer les travaux. La loi prévoit d'ailleurs la péremption d'un permis de construire deux ans après sa délivrance si les travaux n'ont pas débuté dans l'intervalle.

En l'espèce, le 15 août 2019, la Municipalité a décidé de retirer les permis de construire qu'elle avait délivrés. Elle l'a fait sur la base de l'article 118 LATC, au motif que les travaux autorisés – qui avaient débutés dans le délai de deux ans de validité du permis de construire – n'étaient pas réalisés dans les délais usuels. Ce constat, effectué en 2019, ne permet pas de dire que le propriétaire n'aurait pas eu la volonté, en 2010 déjà, d'entreprendre et d'achever les travaux dans les délais usuels. Est seul décisif le fait, établi en 2019, que le propriétaire n'a pas réalisé son chantier dans les délais normaux et qu'il n'a pas démontré non plus sa capacité à pouvoir l'achever dans de tels délais.

Question 2 : La Municipalité estime-t-elle envisageable que le permis de construire ait été demandé sur la base de documents problématiques, ou que, demandé sur la base de documents corrects, il avait pour but principal de rendre possible un emprunt ?

La Municipalité ne dispose pas d'éléments lui permettant de considérer que le propriétaire aurait requis la délivrance des deux permis de construire qu'il a sollicité sur la base d'un dossier d'enquête contenant de fausses informations. Les dossiers qui lui ont soumis à l'époque répondaient aux prescriptions légales, de telle sorte que l'octroi des permis de construire se justifiait en vertu de la loi.

La Municipalité ignore le détail et les conditions de financement que le propriétaire a négociés à l'époque pour obtenir un crédit de construction. Elle ne dispose d'aucun élément lui permettant de penser que le propriétaire aurait obtenu un financement sur la base d'informations incorrectement données au donneur de crédit. Encore une fois, ni la LATC ni le RPGA ne confère le droit à la

Municipalité de s'enquérir des modalités de financement d'un projet de construction. En l'état de la législation, cette question relève de la sphère privée de tout constructeur.

Question 3 : La Municipalité peut-elle envisager de signaler au Ministère public, par une démarche de plainte ou de dénonciation, cette demande de permis de construire si elle est considérée comme abusive ?

Au vu des réponses précédemment données, la Municipalité ne dispose pas d'éléments lui permettant de considérer que la question d'une dénonciation pénale se pose. Encore une fois, elle ignore les informations que le propriétaire a pu donner à son donneur de crédit pour obtenir un financement. Si ce dernier s'estime lésé ou considère que l'obtention d'un prêt ne s'est pas faite conformément aux règles de la bonne foi, il lui incombe de décider la suite qu'il entend donner à cette situation. La Municipalité n'a pas vocation à le faire à sa place, ce d'autant qu'elle ne connaît pas les circonstances dans lesquelles le propriétaire a contracté un emprunt.

Question 4 : La Municipalité a-t-elle pris contact avec l'établissement créancier principal, désormais identifié, et qui, en octroyant un crédit, pourrait avoir été également instrumentalisé dans cette affaire ?

Il s'agit essentiellement d'une problématique de droit privé intéressant le preneur et le donneur de crédit. En l'état des procédures judiciaires en cours, la Municipalité ne peut pas privilégier un contact direct avec le créancier.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Benoît Gaillard.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 12 décembre 2019.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

MUNICIPALITÉ DE LAUSANNE