

NE_GERICHTE CDP.2016.32 vom 30. November 2016

NE Tribunal cantonal, 2016-11-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2016.32

FR: NE_GERICHTE CDP.2016.32 du 30 novembre 2016

IT: NE_GERICHTE CDP.2016.32 del 30 novembre 2016

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

E. 2

a) Garanti par l'article 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour la partie intéressée de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique ne soit prise, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 II 286 cons. 5.1; 135 I 279 cons. 2.3). Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 187 cons. 2.2; arrêt du TF du 05.04.2016 [2C_289/2015] cons. 2.8.1, destiné à publication). b) En l'espèce, d'une part, la CVAL n'a pas refusé, sans motif, de se prononcer ni de donner suite à une demande des requérants tendant à une visite des lieux attendu qu'un tel moyen de preuve n'a jamais été formellement requis. D'autre part, certes, l'initiative du président de la CVAL de se rendre sur place, d'y prendre des clichés puis de les supprimer du dossier, sans avoir donné aux intéressés la possibilité de participer à cette "administration de preuve" n'est pas admissible. Toutefois, bien que critiquable, ce procédé n'aurait constitué une violation patente de leur droit d'être entendu que si la preuve ainsi administrée avait été pertinente, ce qui n'est pas le cas pour les motifs qui vont suivre.

E. 3

a) La loi limitant la mise en vente d'appartements loués (LVAL) a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif certains types d'appartements qui répondent à un besoin, soit en raison de leur prix, soit en raison de leurs dimensions ou de leur genre (art. 1). Dans les communes et pour les catégories de logements qui connaissent la pénurie, la vente d'appartements à usage d'habitation précédemment offerts en location est soumise à autorisation (art. 2 al. 1 LVAL). Le Conseil d'Etat désigne les communes et les catégories de logements qui connaissent la pénurie (art. 3 al.1 LVAL). En l'espèce, il n'est pas contesté qu'au regard tant de l'arrêté soumettant diverses communes à l'application de la LVAL , du 17 décembre 2014, que de l'arrêté déterminant le champ d'application (2016) de la LVAL , du 16 décembre 2015, qui lui a succédé, la commune Z. est soumise à l'application de la LVAL pour les logements de 2 à 5 ½ pièces habitables. b) La commission chargée de se prononcer sur les demandes d'autorisation de vendre (CVAL) doit refuser l'autorisation lorsque la lutte contre la pénurie de logements l'exige (art. 6 al. 1 LVAL). L'autorisation doit en revanche être accordée si l'appartement n'a jamais été loué

(art. 6 al. 2 let. a LVAL), s'il est occupé par son propriétaire ou ses proches (let. b), s'il est soumis au régime de la propriété par étages dès la construction de l'immeuble (let. c) ou s'il existe une offre suffisante d'appartements à louer dans la catégorie et la région concernées (let. d). De longue date, la CVAL assimile à une construction au sens de l'article 6 al. 2 let. c LVAL une transformation lourde, pour autant que seule l'enveloppe extérieure de l'immeuble soit conservée. Pour être considérée comme corrélative à la construction d'un immeuble, respectivement à sa transformation, la constitution de la PPE doit intervenir, selon la pratique constante de la CVAL, dans l'année qui suit la fin des travaux. c) En l'espèce, il n'est pas utile d'examiner si le délai d'une année dès la fin des travaux de construction ou de transformation de l'immeuble, dans lequel la CVAL estime qu'une PPE devrait être inscrite au registre foncier pour que l'article 6 al. 2 let. c LVAL soit applicable, est approprié. Il ressort en effet très clairement des débats parlementaires que l'article 6 al. 2 LVAL vise "des cas où l'autorisation doit être accordée, c'est-à-dire où la commission n'a même pas à discuter, n'a même pas à apprécier la situation, ce sont des cas où l'obligation est faite d'accorder la vente" (BGC 1988-1989, p. 2425), en résumé des cas "patents évidents" (BGC op. cit., p. 2412). Cela signifie qu'une autorisation au sens de l'article 6 al. 2 let. c LVAL doit être accordée si, au moment où elle est requise, les conditions en sont manifestement remplies, à savoir que l'appartement est "soumis au régime de la PPE dès la construction de l'immeuble". A cet égard, on peut se demander si la CVAL ne s'est pas trop écartée de l'esprit de la loi en interprétant la notion "dès la construction" par "dès la fin des travaux de la construction", avec tout ce que cela peut comporter comme incertitudes; ce dossier en est d'ailleurs la preuve. Cela étant dit, il est notoire que, dans le cas particulier, non seulement les sept appartements concernés par la demande des recourants n'étaient pas soumis au régime de la PPE, le 2 octobre 2015, lorsque ceux-ci ont requis de la CVAL une décision constatant l'application de l'article 6 al. 2 let. c LVAL, mais surtout ils étaient tous loués, au plus tôt depuis le 1^{er} juin 2012, au plus tard depuis le 1^{er} décembre 2013. Dans ces circonstances, il importe peu que les recourants aient eu l'intention, dès 2012, de les soumettre au régime de la PPE. Le fait est que la même année, ils ont décidé de les mettre au fur et à mesure de leur achèvement sur le marché locatif. Obtenir aujourd'hui qu'il soit constaté que ces appartements pourraient être autorisés à la vente en application de l'article 6 al. 2 let. c LVAL reviendrait donc à contourner l'article 6 al. 2 let. a LVAL, qui n'accorde, sans autre examen, l'autorisation de vendre un appartement que si celui-ci n'a jamais été loué.

E. 4

Il suit de ce qui précède que la décision litigieuse n'est pas critiquable et doit être confirmée, ce qui conduit au rejet du recours. Les frais de la cause doivent être mis solidairement à la charge des recourants qui succombent et n'ont de ce fait pas droit à des dépens.

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