

VD_OMNI AC.2014.0422 vom 11. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0422

FR: VD_OMNI AC.2014.0422 du 11 mars 2016

IT: VD_OMNI AC.2014.0422 del 11 marzo 2016

Regeste

ASLOCA-VAUD/Service des communes et du logement, SI X. _____ SA, Direction des affaires sociales et familiales | En termes qualitatifs, vu leur caractéristiques globales, les deux appartements objets des décisions attaquées appartiennent à une catégorie où sévit la pénurie au sens de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL (consid. 4), même si leurs surfaces dépassent, du moins pour un appartement, les limites prévues dans des projets de lois présentés entre 2008 et 2016 (LPPL et LPPPL) et ceux retenus dans la loi sur le logement (LL) de 1975 (consid. 2d/cc et ee et 4f). Le dernier loyer pour un des appartements de 224 fr. le m² par an (sans qu'une adaptation à la baisse n'ait eu lieu, alors qu'un taux hypothécaire de 3,25% avait été fixé en 2007), qui avait été encore de 172 fr. le m² avant un changement de locataire en 2007 sans que des transformations auraient permis une hausse à 224 fr., ne permet pas à lui seul, ni ensemble avec d'autres éléments, de reconnaître au logement un caractère résidentiel. Selon les statistiques de l'OFS, le loyer moyen annuel dans la région lémanique dépasse en 2013 les 200 fr. le m² par an (consid. 2d/dd, 4g et j/bb). Par ailleurs, les indications des surfaces dans le bâtiment en question ont divergé à plusieurs reprises (consid. 4f in fine). La valeur ECA, qui est de 878 fr. ou de 703 fr. le mètre cube (703 fr. si on prend en compte les caves et un restaurant-bar au rez-de-chaussée) et qui a augmenté récemment de manière plus forte que selon l'indice des prix, ne permet pas une autre appréciation, même si un projet de loi, pas encore adopté, prévoit une limite à 750 fr. (consid. 2d/ee et 4h). En l'état, l'aliénation des logements ne peut pas non plus être autorisée en fixant des conditions à respecter (cf. consid. 3 et 5). Rejet du recours interjeté auprès du TF (arrêt 1C_192/2016 du 3 janvier 2017).

Erwägungen

E. 1

Les recours ont été déposés dans le délai et les formes prévus par la loi (cf. en particulier art. 79, 95 et 99 de la Loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36]). En tant qu'association de locataires, la recourante a qualité pour agir selon l'art. 8 al. 2 let. a LAAL, vu que les logements à vendre étaient vides de locataires lorsque les décisions attaquées ont été rendues. Dans la mesure où la Société reproche à la recourante d'abuser de son droit de recours, il s'agit d'une question de fond, qui sera traitée par la suite, et non d'une question de la recevabilité du recours, voire de la qualité pour recourir. Contrairement à ce que laisse entendre la Société, il n'est pas non plus déterminant que la recourante se soit trompée sur l'identité des derniers locataires du lot 10 (famille G _____ à la place de la famille C _____). L'essentiel est que le recours, tant par ses conclusions que par sa motivation, porte sur le lot 10. Les deux recours sont donc recevables.

E. 2

a) La LAAL a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif certains types d'appartements répondant à un besoin de la population (art. 1 LAAL). Selon l'art. 2 al. 1 de cette loi, l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors loué, est soumise à autorisation. La LAAL tend à empêcher que les appartements loués ou à louer ne soient convertis en logement à acheter et qu'il en résulte un rétrécissement du marché locatif des logements qui, par leur prix, sont accessibles à la plus grande partie de la population (Tribunal fédéral [TF] 1C_504/2010 du 18 juillet 2011 consid. 3.5 et réf.; CDAP FO.2012.0005 du 10 octobre 2012 consid. 1a ; FO.2010.0012 du 4 octobre 2010 consid. 3c et réf.). L'objectif poursuivi par la LAAL n'est pas, en premier lieu, de protéger un locataire individuel, mais de conserver intact un parc locatif en période de pénurie, respectivement certains objets de ce parc locatif, à savoir les appartements répondant à un besoin de la population dont les loyers sont abordables (TF 1C_504/2010 du 18 juillet 2011 consid. 3.5 ; CDAP FO.2012.0005 du 10 octobre 2012 consid. 1a). En application de l'art. 4 al. 1 LAAL, l'autorisation est accordée lorsque l'appartement concerné n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie de logements (let. a) ou est soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue dès la construction de l'immeuble, ou a été inscrit comme tel au registre foncier avant le 7 octobre 1989 qu'il ait ou non déjà été cédé de manière individualisée (let. b) ou est acquis par son locataire actuel sans que celui-ci ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir (let. c). L'autorisation est également accordée lorsque d'autres circonstances commandent l'aliénation (al. 2 ; cf. exposés des motifs et projets de loi [EMPL] du Conseil d'Etat n° 408 du 15 juin 2011 et n° 168 du 2 juillet 2014 sur le projet de loi sur la préservation du parc locatif vaudois [LPPL], ch. 5.4 ad art. 20 et 21). Elle peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire. Le Département requiert alors l'inscription de leur mention au registre foncier (al. 3). Aux termes de l'art. 5 LAAL, lorsqu'aucune des conditions posées à l'art. 4 n'est réalisée, l'autorisation est refusée. Dans le cas de l'art. 4 al. 1 let. c LAAL, la réglementation en vigueur sert finalement aussi à la protection d'un locataire individuel, plus qu'à la préservation du parc locatif. b) En l'espèce, l'intimé a accordé l'autorisation en invoquant l'art. 4 al. 1 let. a LAAL. La notion de logement appartenant à une catégorie « où sévit la pénurie » au sens de cette disposition est utilisée aussi bien dans la Loi vaudoise du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR; RSV 840.15 ; cf. art. 1 al. 1 et art. 3 LDTR) que dans la LAAL. La jurisprudence considère que la notion est la même dans les deux lois. Il est par conséquent possible de s'inspirer de l'art. 4 du Règlement d'application du

E. 6

Les recours s'avèrent donc bien fondés, de sorte qu'ils doivent être admis et les décisions attaquées, qui autorisaient l'aliénation des lots 7 et 10, annulées.

E. 7

Conformément à ce résultat, la recourante a droit à des dépens, fixés à 3'000 fr. (cf. art. 55 LPA-VD et art. 10 et 11 TFJDA [RSV 173.36.5.1]). D'après la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324 consid. 2b; CDAP

AC.2013.0475 du 8 décembre 2014 consid. 4 ; AC.2008.0104 du 15 juin 2009 consid. 11). Les dépens en faveur de la recourante sont donc mis à a charge de la Société qui, en tant que bénéficiaire des décisions attaquées, a participé à la présente procédure judiciaire et a formulé des conclusions tendant au rejet du recours. Cette dernière doit dans cette mesure également supporter les frais judiciaires, fixés également à 3'000 fr. (art. 45 et 49 al. 1 LPA-VD ; art. 4 al. 1 TFJDA). Des frais de procédure ne peuvent par ailleurs pas être exigés de l'Etat qui n'a pas agi pour défendre ses intérêts patrimoniaux (art. 52 al. 1 LPA-VD).

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