

VD_OMNI AC.2015.0205 vom 19. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0205

FR: VD_OMNI AC.2015.0205 du 19 avril 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0205 del 19 aprile 2016

Regeste

KIARAPHI SA/Service des communes et du logement, Municipalité de Lausanne | Confirmation du refus par le Service des communes et du logement (SCL) d'autoriser la vente d'un appartement lausannois de 3,5 pièces au motif que ce bien appartient à une catégorie où sévit la pénurie de logements au sens de l'art. 4 al. 1 LAAL. - Le loyer objectif de 1'704 fr. fixé par le SCL, qui place l'appartement dans la catégorie des logements à loyers intermédiaires, n'apparaît pas erroné, étant précisé que le critère du loyer n'est pas à lui seul déterminant pour exclure ou non un bien de la catégorie à pénurie (consid. 3). - En termes qualitatifs, bien que l'appartement possède certaines caractéristiques supérieures à la moyenne, dont notamment un parquet en chêne massif type fougère et damier, de hauts plafonds avec moulures, deux balcons avec vue et un poêle à bois, ces éléments ne suffisent pas à l'exclure du champ d'application de la LAAL. - En outre, le classement du bâtiment en note 3 au recensement architectural est le cas de nombreux immeubles des années 1930 au centre-ville de Lausanne (consid. 4). - C'est également en vain que la recourante invoque le projet de loi cantonale sur la promotion et la préservation du parc locatif (LPPL) du 15 juin 2011 destiné à remplacer la LAAL et la LDTR, qui n'est pas encore adopté, dans la mesure où la valeur ECA de l'immeuble ne lui permettrait pas d'être exclu du champ d'application de la loi (consid. 5). - Enfin, en cas de location de l'appartement, un plafonnement du loyer ne permettrait pas à l'acquéreur de rentabiliser son bien acquis au prix de 940'000 fr., et serait donc irréalisable. - Au demeurant, dès lors qu'il apparaît que l'acquéreur entend occuper lui-même l'appartement, on ne voit pas à quelles conditions l'autorisation de vente aurait pu être octroyée, de sorte que le SCL n'a pas violé le principe de proportionnalité en refusant purement et simplement l'autorisation requise (consid. 6). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

La recourante a sollicité la tenue d'une audience avec inspection locale. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505; 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées,

elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les réf. citées). b) En l'espèce, le dossier de la cause est suffisamment complet pour permettre au tribunal de statuer en toute connaissance de cause. En particulier, il contient la correspondance échangée entre la recourante et l'autorité intimée ainsi qu'un lot de photographies montrant chaque pièce de l'appartement, la façade de l'immeuble et les parties communes, rendant superflue la tenue d'une inspection locale. Au demeurant, les caractéristiques de l'appartement telles que décrites par la recourante ne sont pas contestées. Pour le reste, la recourante et l'autorité intimée ont pu faire valoir leurs arguments lors d'un échange d'écritures intervenu dans la présente procédure. Il y a dès lors lieu de rejeter la requête de la recourante tendant à la tenue d'une audience avec inspection locale.

E. 2

L'autorisation est également accordée lorsque d'autres circonstances commandent l'aliénation.

E. 3

La recourante conteste la prise en compte par l'autorité intimée d'un loyer objectif de 1'704 francs. Elle soutient que le fait qu'un loyer de 1'900 fr. ait pu être fixé en 1994 démontre que l'appartement constituait déjà un objet d'exception et que ce loyer n'aurait pu qu'augmenter depuis lors, vu la situation du marché. a) Sur la question du prix des logements, l'autorité cantonale compétente s'en remet dans une large mesure à l'appréciation de la commune, celle-ci étant la mieux informée en la matière (FO 2010.0012 précité consid. 3c; AC.2000.0082 du 13 décembre 2000 consid. 3a/aa; BGC février 1985, p. 1494). L'analyse est sur ce point facilitée par l'existence de statistiques communales portant également sur le niveau moyen des loyers, par catégorie d'appartements. Pour déterminer si, par son prix, un appartement répond à un besoin de la population, on ne peut pas s'en tenir au montant du loyer payé par le dernier locataire. Ce loyer peut en effet, selon les circonstances, se situer à un niveau supérieur ou inférieur à celui (non abusif) pour lequel l'appartement pourrait être remis sur le marché de la location (FO.1994.0036 du 13 novembre 1996 consid. 3b et 3c). Tel était le cas dans la cause FO.1994.0036 où un loyer de 660 fr. pour un appartement de 5 pièces de 157 m², même vétuste, représentait manifestement un prix de faveur. C'était ainsi à juste titre que l'autorité s'était attachée dans un premier temps à définir le loyer objectif de l'appartement avant transformation. Dans l'arrêt AC.2000.0082 précité, le Tribunal administratif avait mis en doute cette prise en compte d'un loyer objectif (tout en relevant que la jurisprudence avait approuvé à plusieurs reprises cette méthode) en se demandant si l'on ne devrait pas plutôt s'en tenir au loyer effectivement perçu (comme c'était le cas à Genève), cas échéant moyennant certaines corrections (arrêt précité consid. 3a/bb). Certains arrêts ont également précisé que la prise en compte d'un loyer calculé selon la méthode dite objective pour déterminer si un appartement appartenait à une catégorie où sévit la pénurie de logements ne pouvait pas être considérée comme une règle générale (cf. FO.2002.0034 précité consid. 4b/bb ; FO.2000.0155 du 15 octobre 2002 consid. 5). b) En l'espèce, le SCL s'est fondé sur le document intitulé "Vacance des logements à louer et à vendre selon la taille et les loyers à Lausanne", dans son état au mois de juin 2015, établi par le Service communal. Ainsi à Lausanne, les appartements de 3 pièces et plus sont considérés comme à loyers abordables pour un montant de loyer moyen inférieur à 1'500 fr., à loyers intermédiaires entre 1'500 et 1'859 fr., et à loyers supérieurs au-delà de 1'850 francs. Suivant ce document, les premiers

s'entendent de ceux qui correspondent aux revenus de la majorité de la population, les seconds de ceux situés entre les loyers correspondant aux revenus de la majorité des ménages lausannois et le prix estimé des loyers de logements ordinaires, rénovés ou neufs, et les derniers des loyers qui excèdent le prix des logements ordinaires et neufs. Ces seuils ont été fixés sur la base du revenu des habitants à partir de leur déclaration d'impôt et de la part de celui-ci, estimée à 25%, qui est attribuée aux loyers en ville de Lausanne (cf. ATF 1C_504/2010 précité consid. 2.2 et la référence citée). S'agissant de l'appartement litigieux, dont on rappelle qu'il compte 3,5 pièces pour une surface totale de 91 m² ou 96 m², le SCL a estimé à 1'704 fr. le loyer net admissible, soit 213 fr. m²/an, en tenant compte d'un prix de vente de 511'376 fr. et d'un revenu locatif de 20'455 fr. (chiffres arrondis). Ce loyer le place dans la catégorie des appartements à loyers intermédiaires, alors qu'avec le loyer de 1'900 fr., soit 237 fr. 50 m²/an pratiqué de 1994 à 2014, il se situait tout juste dans la catégorie des appartements à loyers supérieurs. Le SCL conteste l'argument de la recourante selon lequel le loyer de 1'900 fr. versé de 1994 à 2014 par les anciens locataires serait nettement inférieur à la valeur réelle du loyer l'appartement. Il fait valoir que, d'une part, de nombreux critères de fixation des loyers ont évolué à la baisse en 1994 et 2014, ainsi en particulier le taux hypothécaire de référence, et que, d'autre part, le calcul de la valeur objective du logement a permis de vérifier que le dernier loyer correspondait, à 10 % près, à la valeur du logement, le montant du loyer ne constituant en réalité qu'un indice parmi d'autres éléments tels que les caractéristiques du logement. Il y a lieu de se rallier à cette opinion, dans la mesure où le prix du logement, bien qu'il soit pris en compte, n'est pas à lui seul déterminant pour savoir s'il peut être exclu de la catégorie à pénurie. Au demeurant, la recourante ne fait pas état d'un loyer objectif différent que celui estimé par l'autorité intimée, et il ne démontre pas en quoi le calcul du loyer objectif estimé par l'autorité intimée serait erroné. La recourante, se fondant sur un arrêt FO.2005.0020 du 26 avril 2006, soutient encore que la pratique de l'autorité cantonale voudrait qu'un appartement dont le loyer net objectif ou théorique est supérieur à 200 fr. m²/an n'appartiendrait pas à une catégorie répondant aux besoins de la majorité de la population. Cet arrêt traitait cependant uniquement de la pratique restrictive de l'autorité intimée relative à la fixation d'une limite de loyer dans le cadre de l'art. 4 al. 3 LAAL, pratique selon laquelle étaient réputés " appartements qui répondent plus particulièrement au besoin de la population ceux dont le loyer mensuel net n'excède pas 200 fr. le m² par an" (consid. 4). Cette pratique a ensuite été considérée par la CDAP comme discutable (AC.2011.0263 du 24 mai 2012 consid. 2a; FO.2012.0005 du 10 octobre 2012 consid. 2b/cc). Cette référence à un loyer de 200 fr. m²/an n'apparaît pas non plus adéquate en l'espèce dès lors que les statistiques communales déterminent de manière plus précise la notion de logements à loyers abordables, intermédiaires ou supérieurs.

E. 4

a) Toujours en termes qualitatifs, il y a lieu de tenir compte dans un second temps des caractéristiques intrinsèques de l'appartement en question. La CDAP a considéré que des logements conçus selon des typologies architecturales différentes et des critères de qualité supérieurs à la moyenne ne correspondraient pas, par essence, aux besoins de la population (FO.2002.0035 du 17 juin 2003 consid. 2), respectivement que des appartements dits résidentiels n'entraient a priori pas dans la catégorie de logements où sévit la pénurie. Tel a été le cas d'un appartement, dont les caractéristiques intrinsèques (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, en

faisaient dès l'origine un logement de type résidentiel (FO.1994.0036 précité consid. 3d). N'appartenaient pas davantage à une catégorie où sévit la pénurie les appartements d'un immeuble construit au début du XX^{ème} siècle, dont les surfaces étaient particulièrement généreuses (200 m² chacun pour 6 pièces) et dont les caractéristiques constructives étaient celles d'une villa locative résidentielle de haut standing (hauts plafonds, cheminées de salon, parquets, vérandas, jardin de 1'398 m² et environnement privilégié) (FO.2010.0012 précité, confirmé par l'ATF 1C_504/2010 précité). Dans l'arrêt AC.2011.0263 (précité), le tribunal a également confirmé l'exclusion du champ d'application de la LDTR d'un immeuble figurant en note 2 au recensement architectural, comprenant des appartements entre 5 et 7 pièces (deux appartements par étage) dont les surfaces se situaient entre 183 m² et 221 m² et qui étaient dotés d'éléments architecturaux d'un intérêt remarquable (cheminées en marbre au salon, moulures au plafond, menuiseries et parquets de qualité, faïences, oriels). L'immeuble possédait en outre une typologie assez exceptionnelle puisque construit en forme de "L" avec seulement deux appartements par étage. Enfin, le tribunal a confirmé que n'appartenait pas à une catégorie souffrant de pénurie des appartements se caractérisant d'une part par des surfaces généreuses (entre 137,80 m² et 177,90 m²), des hauts plafonds, une distribution généreuse avec de larges couloirs, des éléments architecturaux d'époque d'un intérêt remarquable, tels que cheminées en marbre au salon, moulures au plafond, parquets de qualité, bow-windows dotés de vitraux, vitraux dans la cage d'escalier, d'autre part par une apparence extérieure et une apparence des aménagements extérieurs correspondant également à un immeuble ancien de haut standing avec notamment la présence d'une gloriette (pavillon de jardin) d'époque; la présence de caractéristiques hors normes était du reste confirmée par l'inscription de l'immeuble à l'inventaire prévu par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS, RSV 450.11) et par l'attribution de la note 2 au recensement architectural (FO.2012.0003 précité). Le fait que certains éléments de l'immeuble ne correspondaient pas aux standards attendus pour des appartements de standing, tels que les agencements des appartements, l'état de certaines cuisines ou salles-de-bain, l'ancienneté de l'ascenseur ou l'absence d'interphone n'était pas déterminant dès lors que ces éléments étaient liés au caractère ancien de l'immeuble et à un manque d'investissement des propriétaires successifs en matière de rénovation et d'entretien. On soulignera que selon l'arrêt précité du 13 décembre 2000 (AC.2000.0082), le Tribunal administratif, se référant aux différents arrêts constatant que la loi ne s'appliquait pas lorsque les logements présentaient des surfaces trop élevées, voire des équipements tels que des cheminées de salon, avait confirmé qu'étaient exclus du champ d'application de la LDTR les objets luxueux (en relevant qu'il s'agissait précisément d'une exigence formulée par la jurisprudence du Tribunal fédéral: ATF 116 Ia 401, spéc. consid. 11, p. 418), voire ceux présentant un caractère résidentiel. Il avait toutefois précisé que cette dernière notion ne devait pas être interprétée de manière trop large puisque le législateur vaudois, lors de l'adoption de la LDTR, avait particulièrement à l'esprit le cas des immeubles anciens, parce que ces derniers comportaient généralement des logements à loyers abordables. Il en a déduit que l'on ne pouvait pas se focaliser sur le critère de la surface de certaines pièces, voire sur la présence de certains éléments d'agrément, tels qu'une cheminée de salon, pour exclure un logement donné de la catégorie à pénurie. Il convenait plutôt de prendre en considération l'ensemble des caractéristiques des logements concernés (agencement, cuisine, salle-de-bains) pour apprécier si ces derniers présentaient ou non des qualités supérieures à la moyenne et pour vérifier par conséquent s'ils répondaient ou non à un besoin de la population (consid. 3a/cc).

La CDAP a également exclu de la catégorie à pénurie les appartements d'un immeuble sis à l'avenue de Rumine 53, à Lausanne construit en 1900, classé en note 2 V à l'Inventaire architectural, la mention "V" soulignant l'intérêt des vitraux, qui présentait indéniablement des caractéristiques hors normes, notamment des grandes hauteurs de pièces, des éléments décoratifs d'intérieur (parquets anciens, cheminées, moulures, boiseries, vitraux, peintures à l'huile etc.) et des menuiseries à protéger, ainsi que des surfaces généreuses (156 m² en moyenne pour des appartements de 5,5 à 6 pièces). Il jouissait d'une situation privilégiée à Lausanne et bénéficiait d'un jardin historique (AC.2011.0273 du 17 octobre 2012 consid. 7c). S'agissant du recensement architectural, ou "inventaire cantonal", il y a lieu de préciser que la note 2 indique qu'il s'agit d'un monument d'importance régionale, qui devrait être conservé dans sa forme et dans sa substance. La note 3 concerne les appartements intéressants au niveau local mais dont la valeur ne justifie pas le classement comme monument historique. b) En l'espèce, l'appartement possède certaines caractéristiques pouvant être considérées comme supérieures à la moyenne, comme un parquet en chêne massif type fougère et damier, et de hauts plafonds avec moulures autour des points lumineux. Ces éléments ne suffisent cependant pas, en soi, à l'exclure du champ d'application de la LAAL. De même, la présence d'un poêle à bois dans le salon n'apparaît pas particulièrement exceptionnelle ou luxueuse comme pourrait l'être celle d'une large cheminée de salon en marbre. La recourante invoque également la surface de l'appartement, qui bien que généreuse, n'apparaît cependant pas hors du commun, ce d'autant en comparaison avec des surfaces de 180 m² à 200 m² pour des appartements de 5 pièces et plus examinées dans la jurisprudence (cf. AC.2011.0263 précité). En outre, comme le relève l'autorité intimée, le classement du bâtiment dans lequel se trouve l'appartement en note 3 au recensement architectural est le cas de nombreux immeubles de la même époque du centre-ville de Lausanne, et ce bâtiment ne présente pas des qualités comparables à celles de l'immeuble classé en note 2 ayant fait par exemple l'objet de l'arrêt CDAP FO.2012.0003, doté de façades particulièrement ouvragées, d'oriels, de vitraux et de hauteurs de plafond supérieures à 3 mètres avec des moulures et des rosaces. On ne saurait considérer que l'appartement est doté de typologies architecturales exceptionnelles ou de qualités propres à une habitation résidentielle de haut standing. Enfin, la présence d'une cuisine moderne toute équipée comprenant un plan de travail en granit n'apparaît pas exceptionnelle de nos jours, dans un appartement ancien bien entretenu. On relèvera que les anciens locataires avaient signalé des problèmes d'odeurs dans cette cuisine. Au vu de la casuistique en la matière, il y a lieu de retenir que pris dans leur ensemble, les caractéristiques qualitatives certes élevées de l'appartement ne permettent pas de considérer qu'il s'agit d'un bien exceptionnel et luxueux à exclure de la catégorie à pénurie du parc locatif lausannois.

E. 5

La recourante invoque encore en vain le projet de loi cantonale sur la promotion et la préservation du parc locatif (LPPL) du 15 juin 2011 destiné à remplacer la LAAL et la LDTR, qui n'est pas encore adopté. a) Le projet de LPPL va dans un sens plutôt restrictif s'agissant de l'aliénation d'appartements loués. Selon l'exposé des motifs et projet de loi du Conseil d'Etat (EMPL 168 du 2 juillet 2014), la surveillance administrative doit s'exercer sur les logements "standards", qui répondent aux besoins prépondérants de la population, et non sur des objets qui ne constituent qu'un segment particulier du parc de logements offerts sur le marché, tels que les immeubles ou les logements qui sont manifestement "résidentiels" ou hors normes. Le 19 février 2016, le Conseil d'Etat a apporté des

modifications permettant de présenter un unique projet de loi, dite loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), qui se base sur la loi sur la préservation du parc locatif (LPPL), auquel s'ajoutent l'essentiel des instruments légaux que le contre-projet direct du Conseil d'Etat prévoyait d'insérer dans la loi sur l'aménagement du territoire cantonal (LATC) et la Loi sur le logement (LL). b) En l'espèce, se référant aux travaux parlementaires en cours, la recourante estime que, de par sa valeur à neuf assurance incendie (ECA) de 784 fr./m³ (recte: 796 fr./ m³ , soit une valeur assurée de 4'743'852 fr. pour 5'953 m³ selon la police ECA actuelle à l'indice 125), l'appartement échapperait aux catégories à pénurie. Il cite à cet égard l'art. 3 al. 1 let. d du projet de loi (inchangé dans les derniers amendements apportés par le Conseil d'Etat), qui exclut du champ d'application de la LPPL (ou LPPPL) les objets dont la valeur ECA est supérieure à 750 fr./m³ ECA à l'indice 117. Or, comme le relève pertinemment l'autorité intimée dans ses déterminations, en tenant compte d'un indice de 117 (au lieu de 125), la valeur ECA de l'immeuble de la recourante s'élèverait à 745 fr. /m³ , de sorte que même si la LPPL ou la LPPPL devait être adoptée, la valeur ECA de l'appartement ne lui permettrait pas d'être exclue du régime d'autorisation prévu par le dispositif légal.

E. 6

Dans ses déterminations du 30 décembre 2015, la recourante invoque une violation du principe de proportionnalité. Selon elle, en refusant l'autorisation requise, l'autorité intimée a fait usage de l'atteinte la plus importante à la garantie de propriété alors qu'elle aurait dû envisager, par exemple, un contrôle des loyers, limité dans le temps, plafonnant le loyer à 300 fr./m² au moins si le nouveau propriétaire venait à louer l'appartement. a) La garantie de la propriété ancrée à l'art. 26 al. 1 Cst. n'est pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l'art. 36 Cst. La restriction doit ainsi respecter le principe de la proportionnalité, qui exige notamment que le but visé ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante (ATF 140 I 168 consid. 4.2.1 p. 173; ATF 135 I 233 consid. 3.1 p. 246). La CDAP a jugé que la condition de la fixation d'un prix de vente était une condition inadmissible, faute de base légale, sous l'angle de la garantie de la propriété (FO.2012.0005 précité consid. 3c/cc se référant à l'arrêt FO 2011.0026 du 5 octobre 2012, lequel a fait l'objet d'une procédure de coordination entre les juges de la CDAP). De même, a été jugé non conforme à la garantie de la propriété un contrôle des loyers au-delà d'une période de cinq ans en cas d'aliénation, alors même que le droit cantonal prévoit un contrôle de dix ans en cas de travaux (FO.2008.0019 du 3 février 2009). Dans l'arrêt précité du 10 octobre 2012 (FO.2012.0005), la CDAP s'est penchée sur le cas de trois appartements pour lesquels des autorisations d'aliéner avaient été octroyées moyennant la fixation d'un prix de vente maximal et la surveillance administrative des loyers durant une période de cinq ans. La cour, après avoir relevé que la fixation d'un prix de vente limité n'était pas admissible, a renvoyé la cause à l'autorité intimée pour qu'elle examine si le but poursuivi par la LAAL était suffisamment garanti par la seule condition restante, à savoir l'exigence que les logements soient maintenus en location pour une durée de cinq ans avec une mesure de surveillance administrative du loyer. Par arrêt 1C_16/2015 du 3 septembre 2015, le Tribunal fédéral a admis le recours formé par la propriétaire de l'appartement contre cet arrêt. En relation avec la garantie constitutionnelle de la propriété, la Haute Cour a d'abord rappelé que l'application des législations cantonales qui - comme la LAAL - restreignent l'aliénation des maisons d'habitation, impliquait d'effectuer une pesée des intérêts en présence et d'évaluer l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu. Il a relevé que la CDAP n'avait pas procédé à cette pesée d'intérêts

puisqu'elle n'avait pas examiné si, outre la fixation d'un prix de vente maximal, d'autres conditions pouvaient être imposées pour que les ventes puissent être autorisées, tout en assurant le respect des objectifs posés par la LAAL. La Haute Cour a mentionné la possibilité d'une surveillance administrative du loyer pendant une période de dix ans, soulignant le fait que le droit cantonal vaudois prévoyait lui-même un contrôle des loyers sur dix ans en cas de travaux de rénovation (art. 4 al. 3 LDTR). Le Tribunal fédéral a indiqué que le choix de la mesure pouvait notamment dépendre de la qualité des parties – en l'occurrence une agence immobilière et non un particulier – et de leurs intentions, ce qui justifiait un examen de cas en cas des conditions qui pouvaient être imposées. Il a enfin relevé qu'on ne pouvait pas tirer une règle générale de l'arrêt (isolé) FO.2008.0019 du 3 février 2009 dans lequel la CDAP avait jugé que la durée du contrôle du loyer devait être limitée à cinq ans. A la suite de cet arrêt, la CDAP a rendu l'arrêt FO.2015.0007 du 4 janvier 2016, dans lequel elle a considéré qu'une obligation de maintien en location et la surveillance administrative des loyers pendant une période de dix ans permettait de respecter l'objectif principal de la LAAL, quand bien même il existait un risque que, après la période de dix ans, les objets soient sortis du parc locatif ou fassent l'objet d'augmentations de loyers qui auraient pour conséquence qu'ils ne soient plus abordables pour une majorité de la population. La CDAP constaté au surplus que l'obligation de maintien en location pendant dix ans avec un contrôle des loyers pendant cette période était un sacrifice que l'on pouvait raisonnablement exiger de la recourante, ce qu'elle avait, sur le principe, admis dans le cadre de la procédure. b) En l'espèce, interpellée par le SCL dans sa lettre du 11 juin 2015 sur la question des intentions de l'acheteur s'agissant de la location ou de l'occupation en propriété de l'appartement, la recourante ne s'est pas déterminée. Elle n'apporte pas davantage de précisions sur cette question dans son recours, ce qui suggère fortement que le nouveau propriétaire, qui est un particulier, ne prévoit pas de mettre en location l'appartement mais de l'occuper lui-même. La recourante soutient que cette seconde possibilité aurait un "effet nul sur le taux de vacance des appartements disponibles dans la région" dès lors qu'un autre appartement lausannois serait libéré. Cet argument est cependant sans pertinence au regard de la LAAL. Par ailleurs, en cas de location de l'appartement, un plafonnement du loyer ne permettrait manifestement pas à l'acquéreur de rentabiliser son bien acquis au prix de 940'000 fr., et serait dès lors irréalisable dans le cas d'espèce, étant précisé que le loyer plafonné de 300 fr./m² proposé par la recourante serait déjà nettement supérieur au loyer objectif de 213 fr./m² applicable à l'appartement selon le SCL. Au regard des circonstances du cas d'espèce, et en particulier de la qualité et des intentions des parties, on ne voit pas à quelles conditions l'autorisation de vendre l'appartement aurait pu être octroyée, et l'autorité intimée n'a pas violé le principe de proportionnalité en refusant purement et simplement l'autorisation requise.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, la recourante supportera les frais de justice. Il n'est pas alloué de dépens à l'Etat (art. 49, 55, 56 al. 3, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).