

VD_OMNI FO.2001.0005 vom 29. Januar 2002

VD Tribunal cantonal, 2002-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2001.0005

FR: VD_OMNI FO.2001.0005 du 29 janvier 2002

IT: VD_OMNI FO.2001.0005 del 29 gennaio 2002

Regeste

LLOSAS Pere et HIROSE LLOSAS Naoko c/Service du logement | Vente d'un immeuble en bloc à un groupe d'acheteurs qui entendent se partager les appartements. Soumission à la LAAL. Recours admis.

Erwägungen

E. 3

Dans la décision attaquée, l'autorité intimée s'est exclusivement prononcée sur l'assujettissement de l'aliénation de l'immeuble litigieux au régime de l'autorisation au sens de l'art. 2 LAAL. Le Service du logement ayant répondu négativement à cette question de principe, il n'a pas examiné si une autorisation pourrait le cas échéant être octroyée sur la base des motifs et conditions de l'art. 4 LAAL. Seule est par conséquent litigieuse dans le cadre de la présente procédure la question de l'assujettissement de la vente de l'immeuble à la LAAL; quant à la question de savoir si cette vente pourrait être autorisée le cas échéant sur la base des articles 4 et 5 LAAL, elle ne sera pas examinée ici dès lors qu'elle n'a pas fait l'objet d'une décision de 1^{ère} instance. 4. S'agissant du champ d'application de la loi, l'art. 2 al. 1 LAAL prévoit ce qui suit : "L'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme ce soit, d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors loué, est soumise à autorisation". a) L'autorité est tenue d'interpréter la loi selon le sens littéral de la norme à appliquer, sous peine de tomber dans l'arbitraire. Toutefois, si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont raisonnablement possibles, il faut alors rechercher quel est le véritable sens de la norme, en le dégageant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires, de la relation avec d'autres dispositions légales ou constitutionnelles ainsi que du but poursuivi par le législateur. Le sens retenu doit conforter la raison d'être de la disposition légale et autoriser une pesée des intérêts à la fois raisonnable et conforme aux valeurs sur lesquelles la loi repose (JAAC 1997, p. 59; ATF 119 Ia 248; ATF 116 Ia 359 et ss). L'interprétation de l'art. 2 LAAL ne soulève pas de difficulté lorsqu'on se trouve en présence de la vente d'un appartement juridiquement individualisé (plus particulièrement en PPE), opération qui entre manifestement dans le champ d'application de la loi; à l'opposé, la vente d'un immeuble en bloc au titre de pur investissement échappe manifestement à la loi. En revanche, lorsque comme en l'espèce on est en présence de la vente d'un immeuble en bloc à un groupe d'acheteurs qui ont l'intention de se partager les appartements - les parts de copropriété étant d'emblée calquées sur la valeur des appartements - et de s'y installer après avoir résilié les baux des locataires, la situation est plus délicate: si, sur le plan strictement juridique, c'est l'immeuble qui est vendu et non pas les appartements préalablement individualisés, il s'agit en fait d'une opération visant à répartir les appartements entre les différents acheteurs qui, en pratique, aboutit au même résultat que si les appartements avaient été vendus après avoir été

juridiquement individualisés. Dans cette hypothèse, l'interprétation littérale de l'art. 2 LAAL n'apporte pas de réponse claire et il convient par conséquent de recourir à d'autres méthodes d'interprétation. b) Dans ses déterminations, l'autorité intimée se réfère à une interprétation historique de l'art. 2 LAAL. Dans ce cadre, elle mentionne plus particulièrement deux interventions du président de la commission parlementaire lors des débats devant le Grand Conseil qui relevait notamment ceci: "Ne sont pas saisis par cette loi et ne doivent pas faire l'objet d'une demande au département AIC, tous les immeubles de plusieurs appartements qui ne sont ni en PPA ni en PPE. Il s'agit-là d'immeubles qui ne sont pas concernés par cette loi puisqu'on ne pourra pas vendre un appartement sur dix d'un immeuble qui n'est ni en PPE ni en PPA..." (BGC novembre 1989, p. 943). ... "En effet, une maison individuelle de deux appartements, une maison individuelle de trois appartements, de quatre appartements, de dix appartements... n'est pas saisie par la loi! Alors il fait dire autre chose. Une maison individuelle n'est pas saisie par cette loi : je peux vendre un immeuble de cinquante appartements, c'est seulement si je vends " les" appartements de l'immeuble..." (BGC novembre 1989, p. 947). L'interprétation historique se fonde généralement sur les travaux préparatoires : avant-projet et projet, rapport de commission, messages et exposés des motifs, discussions au parlement (cf. Pierre Moor, Droit administratif, vol. I p. 143). Le recours aux travaux préparatoires, notamment aux déclarations faites par un député lors des débats parlementaires, implique cependant de démontrer que le législateur en a finalement tenu compte. D'une manière ou d'une autre, cette intention doit ainsi se retrouver dans le texte de la norme (ATF 75 I 207). En l'espèce, l'examen des travaux préparatoires montre que les remarques du président de la commission parlementaire ont été faites à la suite d'amendements qui concernaient des questions différentes de celle soumise au tribunal dans le cadre de la présente procédure. La première intervention (BGC novembre 1989, p. 943) répondait à une proposition d'amendement visant à remplacer à l'art. 2 al. 1 LAAL la formule "aliénation sous quelque forme que ce soit" par "vente d'un appartement", ceci essentiellement afin d'éviter que des opérations telles que la liquidation d'un régime matrimonial ou d'une masse en faillite soient soumises au dispositif légal. Quant à la seconde intervention (BGC novembre 1989, p. 947), elle faisait suite à une proposition d'amendement visant à exclure de la procédure d'autorisation les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux appartements dont l'un est occupé par son propriétaire (BGC novembre 1989, p. 946). Les interventions du président de la commission parlementaire démontrent ainsi tout au plus la volonté du législateur de ne pas retenir ces deux amendements, sans qu'il soit possible d'en déduire quoi que ce soit de décisif s'agissant de la question soumise au tribunal. c) Selon l'interprétation dite téléologique, le sens d'une norme peut se dégager de son but (Moor op. cit. p. 144). Dans l'exposé des motifs de la LAAL, le Conseil d'Etat relevait la progression d'une pratique, consistant à aliéner des logements jusqu'alors offerts en location, qui contribuait à appauvrir la substance déjà insuffisante de logements accessibles au plus grand nombre en période de pénurie (BGC novembre 1989, p. 899). La LAAL avait dès lors pour objectif de renforcer l'arsenal législatif existant, la LDTR ne permettant pas à elle seule de garantir le but général de politique du logement consistant à maintenir sur le marché locatif certains types d'appartements répondant à un besoin de la population (voir à cet égard BGC novembre 1989, p. 886). Il résulte de ce qui précède que, pour déterminer si une opération entre dans le champ d'application de la LAAL, il convient d'examiner avant toute chose si celle-ci aurait pour conséquence la soustraction de logements du marché locatif. On l'a vu, tel n'est manifestement pas le cas d'une acquisition en bloc d'un immeuble à titre de pur

investissement. Il en va différemment lorsque, comme en l'espèce, un immeuble est vendu à un groupe d'acheteurs non pas principalement à titre d'investissement, mais pour que ces derniers puissent se répartir les appartements après avoir résilié les baux des locataires en place: on se trouve alors précisément dans l'hypothèse visée par la LAAL, à savoir que la vente de l'immeuble aurait pour conséquence la soustraction du marché locatif d'appartements jusqu'alors loués. Contrairement à ce que soutient le vendeur dans le cadre de ses observations déposées en cours de procédure, l'art. 2 LAAL, interprété en fonction du but visé par le législateur, constitue ainsi une base légale suffisante, sous l'angle de la garantie de la propriété, pour soumettre l'opération litigieuse à autorisation. d) On arrive au même résultat si on recourt à une interprétation extensive fondée sur la réalité économique. Ce mode d'interprétation, qui est généralement utilisé en droit fiscal et en droit des assurances sociales, consiste à faire abstraction de la forme juridique choisie par les parties pour ne retenir que le but économique qu'elles ont recherché (cf. Blaise Knapp, Précis de droit administratif, 4e ed. p.92s). Bien que cette méthode doive être utilisée avec prudence dès lors que, au moins formellement, elle revient à étendre le champ d'application de la loi, il convient d'y recourir lorsqu'il s'agit d'éviter des abus et pour éviter des fraudes à la loi (ibidem). Or, on l'a vu, la vente d'un immeuble à différents acheteurs qui entendent se répartir les appartements, les parts de copropriété étant d'emblée calquées sur la valeur des appartements, correspond économiquement à la vente de ces derniers. Ceci justifie que l'on s'écarte de la forme juridique choisie par les parties afin d'éviter un détournement de la loi.

5. En procédure, les acheteurs ont soutenu qu'il est pratiquement impossible de soumettre la vente d'un immeuble en bloc à la procédure prévue par la LAAL lorsque celui-ci, comme cela semble être le cas en l'espèce, comprend à la fois des appartements appartenant à la catégorie à pénurie et des appartements dont ce n'est pas le cas. L'observation faite par les acheteurs a trait à certaines difficultés que pourrait rencontrer l'autorité intimée dans l'application des articles 4 et 5 LAAL à des opérations telle que celle qui est en cause ici. Or, on a vu ci-dessus qu'il appartient au tribunal de se prononcer sur le principe même de l'assujettissement de cette opération à la loi, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si une autorisation pourrait le cas échéant être délivrée en application des art. 4 et 5 LAAL. Tout au plus peut-on souligner qu'il suffit à priori d'individualiser préalablement les appartements, notamment en constituant une PPE, pour que l'on puisse effectuer une distinction entre les différentes catégories de logements et permettre l'aliénation des appartements n'appartenant pas à la catégorie à pénurie. Les difficultés d'application de la loi évoquées par les acheteurs n'apparaissent ainsi pas insurmontables.

6. Les recourants s'en prennent également à la décision attaquée dans la mesure où cette dernière constate que, sur le principe, la constitution d'une PPE postérieure à l'aliénation d'un immeuble en bloc à plusieurs acquéreurs en copropriété n'est pas soumise à la LAAL. Vu le sort du recours, cette question peut rester indéterminée dès lors que, en l'état, aucune PPE n'a été constituée. 7.

Les recourants soutiennent que l'opération devrait également être soumise à la LDTR dès lors que l'intention des acquéreurs de l'immeuble serait de procéder à des travaux après avoir résilié les baux. En l'état, aucun travail de démolition, de transformation ou de rénovation de l'immeuble au sens de l'art. 1er LDTR n'a encore été mis en oeuvre ou simplement mis à l'enquête. Partant, le tribunal n'entrera pas en matière sur ce moyen, qui est prématuré. 8.

Il résulte des considérants que le recours doit être admis. Lorsque la procédure met en présence, outre un recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, la jurisprudence du Tribunal administratif impose à la partie adverse déboutée

de supporter les frais et dépens. Conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, il y a lieu par conséquent de mettre une partie des frais de justice à la charge du vendeur André Guigoz et des acheteurs Claude Pahud et consorts, le solde étant laissé à la charge de l'Etat. André Guigoz et Claude Pahud et consorts devront en outre verser à Pere Llosas et Naoko Hirose Llosas, qui obtiennent gain de cause avec le concours d'un avocat, des dépens arrêtés globalement à 2'000 (deux mille) francs.

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