

# VD\_OMNI FO.2002.0035 vom 17. Juni 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2002.0035](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2002.0035)

FR: VD\_OMNI FO.2002.0035 du 17 juin 2003

IT: VD\_OMNI FO.2002.0035 del 17 giugno 2003

## Regeste

PRO JARDIN SA c/Service du logement | L'aliénation d'un bien immobilier qui ne provoque pas le rétrécissement du marché des appartements à louer accessibles, vu leur prix, à la plus grande partie de la population, n'entre pas dans le champ d'application de la LAAL et n'est pas soumis à autorisation au sens de cette loi.

## Erwägungen

### E. 1

protéger les locataires contre les congés engendrés par la pratique des congés-ventes;

### E. 2

éviter la diminution du nombre d'appartements à louer dans des catégories de logements à loyer abordable;

### E. 3

lutter contre la spéculation (BGC, automne 1989, p. 889). L'art. 4 de l'initiative stipulait ce qui suit : "Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions, en particulier : a) que l'appartement soit offert à l'acquisition en propriété au locataire en place, ou b) notamment, en cas de refus de celui-ci, qu'il soit maintenu dans l'appartement aux mêmes conditions pendant cinq ans BGC, automne 1989, p. 893)". Les conditions proposées par l'AVLOCA dans son initiative n'ont pas été reprises dans le contre-projet du Conseil d'Etat. L'art. 4 du contre-projet présente un texte très proche de celui qui figure actuellement dans la loi, à savoir : "L'autorisation est accordée lorsque l'appartement concerné : a) n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie de logements; ou b) 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 1er janvier 1990; ou c) est acquis par son locataire actuel sans que celui-ci ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir (BGC, automne 1989, p. 900)". L'art. 4 du contre-projet, qui est devenu en définitive le texte légal actuel, prévoit divers motifs d'octroi d'autorisation. S'écartant du texte de l'initiative, il propose des dispositions fondamentales qui tendent à ne pas contrarier l'accession à la propriété lorsqu'elle s'accomplit dans des logements conçus à cet effet, ou se réalise à la satisfaction du propriétaire et du locataire en place. Dans le premier cas, les logements sont le plus souvent conçus selon des typologies architecturales différentes et des critères de qualité supérieurs à la moyenne. Ces appartements ne correspondent pas, par essence, aux besoins de la population. Quant au second, l'accession à la propriété de son logement pouvant être assimilée à un intérêt général lorsqu'elle se réalise dans de bonnes conditions, il paraît essentiel de ne pas y faire obstacle. Ou alors, on comprendrait mal la raison des mesures prises pour la promouvoir (BGC, automne 1989, p. 896, s.). En résumé, 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 appartements qui, par leur prix, sont accessibles à la plus grande partie de la population (ATF non publié: 1P.586/1991, consid. 3b/aa). Dans le cas présent, il convient de déterminer si l'appartement pour lequel l'autorisation d'aliéner a été accordée sous condition entre dans la catégories des appartements que la LAAL protège. Ce qui est déterminant en l'espèce est qu'il est intégré dans un lot relativement luxueux et situé dans un environnement privilégié (vue panoramique sur le Lac Léman). Sans forcément entrer dans une catégorie d'appartements dits "de luxe", il semble clair que ce logement est conçu selon des "typologies architecturales différentes et des critères de qualité supérieurs à la moyenne". Cela ressort d'ailleurs des photographies versées au dossier. De plus, l'appartement a été soumis dès sa construction au régime de la propriété par étages. Cette figure juridique donne à penser qu'il a été conçu comme un immeuble susceptible d'être vendu individuellement. Enfin, l'acquéreur potentiel de l'appartement en PPE n'est pas le locataire actuel; il s'agit d'un tiers qui souhaite y loger son fils. L'instruction des faits de la cause ne montre pas que la recourante ait envisagé de vendre ce logement au couple Gulami-Prescott, ni que ce dernier ait été placé devant l'alternative "acheter ou partir". Il ressort des considérations qui précèdent que le bien immobilier propriété de la recourante n'entre pas dans la catégorie des appartement visée par la protection contre les "congé-ventes". En conséquence, la LAAL n'est pas applicable au cas d'espèce. La recourante peut aliéner l'appartement dont elle est propriétaire sans que cette transaction soit soumise à autorisation au sens de la LAAL; par voie de conséquence, la question d'une autorisation conditionnelle ne se pose pas. Au demeurant, la LAAL, qui est une loi cantonale, ne permet pas de restreindre la liberté contractuelle, garantie par le droit fédéral. Dès lors, le recours doit être admis et la décision de l'autorité intimée annulée purement et simplement. 3. Par surabondance de droit, il convient de préciser que la LAAL a été adoptée en vue de renforcer la protection des parcs locatifs. Elle se donne pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif certain type d'appartements répondant à un besoin de la population (art. 1er). La loi pose comme principe que l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors loué, est soumis à autorisation (art. 2 al. 1er). L'autorisation est accordée lorsque l'appartement concerné: a) n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie de logements; ou b) 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; ou c) est acquis par son locataire actuel sans que celui-ci ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir (art. 4, al. 1er). Même si la LAAL devait s'appliquer au cas d'espèce, il faudrait constater que l'appartement dont il est question est soumis au régime de la propriété par étages depuis le 20 septembre 1990, date qui correspond à l'année de la construction de l'immeuble dans lequel il se trouve. L'appartement concerné est donc soumis au régime de la propriété par étages depuis sa construction; il remplit les conditions posées par l'art. 4 al. 1 lettre b) LAAL. Partant, l'autorité intimée aurait obligatoirement dû accorder l'autorisation d'aliéner; il s'agit d'un cas d'autorisation obligatoire de par la loi. Par essence, un cas d'autorisation obligatoire ne saurait être soumis à conditions. De ce point de vue également, le recours doit être admis. 4. L'arrêt est rendu sans frais (art. 38 al. 3 LJPA). La recourante qui obtient gain de cause avec l'aide d'un mandataire professionnel a droit à des dépens qu'il convient d'arrêter à 1'000 francs.

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