

VD_OMNI FO.2003.0008 vom 24. Dezember 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-12-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2003.0008

FR: VD_OMNI FO.2003.0008 du 24 décembre 2003

IT: VD_OMNI FO.2003.0008 del 24 dicembre 2003

Regeste

ASSOCIATION SUISSE DES LOCATAIRES (ASLOCA) c/Service du logement |
L'Asloca a qualité pour recourir contre l'autorisation d'aliéner un appartement vacant qui entre dans la catégorie où sévit la pénurie de logements, en application de l'art. 8 al. 2 lettre a LAAL. En l'espèce, l'acquéreur projette de rénover complètement l'appartement et de le remettre en location. Une telle opération est conforme au but de la LAAL qui est de lutter contre la pénurie du logement en conservant sur le marché locatif certains types d'appartements répondant à un besoin de la population. Le risque de voir le loyer augmenter est paré lorsque le Service du logement se réserve la possibilité de contrôler le loyer après rénovation en application de la LDTR. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 20

jours fixé par l'art. 31 al. 1 de la loi vaudoise sur la juridiction et la procédure administratives (ci-après: LJPA), le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme. 1bis. André et Bernard Martin, ainsi que Vincent Rapin ont pris des conclusions en réforme dans leurs mémoires du 10 juin 2003 en demandant que la condition relative au contrôle du loyer soit supprimée. Ces écritures doivent être assimilées à des recours joints, c'est-à-dire à la faculté offerte à une partie, ayant renoncé à recourir dans le délai de recours d'attaquer néanmoins la décision ultérieurement et de prendre des conclusions en sa faveur et au détriment du recourant (B. Bovay, Procédure administrative, p. 423, note 1841, Berne 2000, cf. également A. Grisel, Traité de droit administratif, vol. II, p. 886, Neuchâtel 1984; F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, p. 193, Berne 1983; A. Koelz, I. Haener, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, no 670, p. 239, Zurich 1998; P. Moor, Droit administratif, vol. II, Les actes administratifs et leur contrôle, p. 439, Berne 1991). Or, si la procédure administrative permet aux parties de faire valoir tous leurs moyens à l'encontre des conclusions du recours, elle ne connaît pas l'institution du recours joint: Les parties intimées qui n'ont pas recouru dans les délais doivent dès lors se borner à conclure au rejet du recours (arrêt TA du 21 janvier 1994, RE 1993/0038, publié in RDAF 1994, p. 325; B. Bovay, Procédure administrative, p. 423, Berne 2000 et les références citées). Les conclusions d'André et Bernard Martin, ainsi que de Vincent Rapin qui ne se limitent pas à faire valoir des moyens de défense mais concluent à la réforme de la décision entreprise sont ainsi irrecevables. 2. La loi vaudoise du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (ci-après : 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 (ATF non publié: 1P.586/1991, consid. 3b/aa; arrêt TA du 19 mai 2003, FO 2002/0035, p. 4). La notion de logement appartenant "à

une catégorie où sévit la pénurie" 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 (ci-après : LDTR) que dans la LAAL. Il faut considérer que cette notion est la même dans les deux lois (arrêt TA FO 2002/0034 du 18 septembre 2003, cons. 4a, p. 7 et la référence citée). Il est par conséquent possible de s'inspirer de l'art. 4 du Règlement d'application du 6 mai 1988 de la LDTR qui stipule que les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie. Selon la jurisprudence du tribunal rendue en matière de LDTR, savoir si un logement appartient à une catégorie touchée par la pénurie dépend en premier lieu de la statistique des logements vacants; il faut ensuite apprécier si le logement en cause, par son prix, appartient ou non à une catégorie où sévit la pénurie, soit une catégorie répondant à un besoin de la population; enfin, l'appréciation prend en compte les caractéristiques générales du logement considéré (arrêt TA FO 2002/0034 du 18 septembre 2003, cons. 4a, p. 8 et la référence citée). Dans le cas d'espèce, l'appartement en question compte 3,5 pièces pour une surface de 77 m² et a été loué pour 850 fr. par mois. Au vu de l'ampleur des travaux de restauration projetés (rénovation complète, notamment des installations électriques, de la production d'eau chaude, des sanitaires, de la salle de bain et de la cuisine), il peut être tenu comme constant que ce logement est vétuste. Compte tenu de ces caractéristiques, ce logement ne peut évidemment pas être qualifié de luxueux et entre dans une catégorie accessible à la plus grande partie de la population. Son aliénation tombe en conséquence sous le coup de la LAAL; elle est soumise à autorisation. 3.

Les associations de locataires régulièrement constituées, d'importance cantonale dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné ont qualité pour recourir lorsque le logement à vendre est vide de locataire, ou lorsque le locataire en place n'est pas en mesure d'agir (art. 8 al. 2, let. a, LAAL). L'association recourante, d'importance cantonale, à tout le moins, remplit manifestement les critères imposés par la loi. L'aliénation litigieuse concerne un appartement vacant depuis le 30 septembre 2002. La recourante a donc qualité pour agir. 4.

La LAAL 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 LAAL). Elle prévoit que l'autorisation est accordée dans trois cas de figure énoncés à l'art. 4 al. 1 lettres a) à c). Lorsque l'aliénation n'obéit à aucun des motifs énoncés par cette disposition, elle ne peut être autorisée qu'en application de l'art. 4 al. 2 LAAL qui stipule: "l'autorisation est également accordée lorsque d'autres circonstances commandent l'aliénation". En l'espèce, l'aliénation ne satisfait à aucun des critères posés par l'art. 4 al. 1 LAAL. Il est question d'un logement qui, par ses caractéristiques, entre dans la catégorie "à pénurie", dont la propriété par étages a été constituée postérieurement au 7 octobre 1989. Le logement étant vacant, l'hypothèse envisagée à l'art. 4 al. 1 lettre c) LAAL ne se présente pas. En conséquence, le service intimé doit être suivi lorsqu'il retient que l'aliénation projetée ne peut être envisagée qu'en application de l'art. 4 al. 2 LAAL. Ce sont les conditions d'application de l'art. 4 al. 2 LAAL qu'il convient de discuter.

4.1. Le SLOG considère que le prix de vente envisagé (200'200 fr., soit 2'600 fr. le m²) peut être considéré comme favorisant l'accession à la propriété dans de bonnes conditions. Il retient également que l'appartement rénové sera maintenu sur le marché de la location, les propriétaires actuels n'étant pas en mesure de procéder à ces travaux et a expressément précisé que les travaux doivent être formellement autorisés sur la base de la LDTR, avec contrôle du loyer lors de sa première mise en location après travaux.

L'association recourante conteste ce point de vue; selon elle, les circonstances du cas d'espèce ne permettraient pas à l'intimé d'accorder l'autorisation d'aliéner parce que l'aliénation litigieuse ne peut être considérée comme une accession à la propriété réalisée dans de bonnes conditions puisque l'acquéreur ne projette pas d'occuper lui-même le logement mais de le donner à bail. 4.2 L'art. 641 al. 1 CC dispose que "le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi". La LAAL qui est une loi cantonale, ne permet pas de restreindre la notion de propriété privée définie par le droit fédéral (arrêt TA du 19 mai 2003, FO 2002/0035). Il faut donc admettre qu'un propriétaire a le droit de décider d'occuper son logement lui-même ou de le donner à bail. Si le propriétaire choisit cette deuxième option, on ne saurait en déduire qu'il ne s'agit pas d'une accession à la propriété réalisée dans de bonnes conditions, puisqu'il s'agit justement d'une des facultés découlant du droit de propriété. 4.3 Sur le plan cantonal, la LAAL limite les possibilités d'aliénation des appartements loués de manière à ce que le parc des logements accessibles à la plus grande partie de la population ne soit pas réduit. Son but est précisément de lutter contre la pénurie du logement en conservant sur le marché locatif certains types d'appartements répondant à un besoin de la population (art. 1 LAAL). Dans le cas présent, l'acquéreur potentiel déclare précisément qu'il maintiendra ce logement sur le marché des appartements à louer, ce qui correspond au but fixé par la loi. Bien plus, le logement en question est vacant depuis le 30 septembre 2002 en raison de son état de vétusté, notamment et la restauration projetée permettra de le remettre sur le marché. Donc, l'aliénation litigieuse, bien loin de restreindre le marché du logement, permettrait son accroissement. Il s'agit de circonstances devant être prises en compte en application de l'art. 4 al. 2 LAAL (la question du prix auquel ce logement peut être maintenu sur le marché sera discutée ci-dessous). 4.4 La recourante reproche ensuite au Service intimé d'utiliser la LAAL comme un outil "destiné à favoriser l'accession à la propriété de son propre logement en-dehors du cas de l'acquisition de son logement par le locataire en place puisqu'il s'agit d'un cas expressément prévu par la loi." Il ressort des travaux préparatoires de la LAAL que le Grand Conseil s'est référé aux dispositions générales favorisant l'accès à la propriété et a précisé que la LAAL, dont le but premier n'est pas de favoriser l'accès à la propriété, ne doit pas y faire obstacle (BGC, automne 189, p. 896, s.). En l'espèce, le Service intimé n'utilise pas la LAAL pour favoriser l'accès à la propriété, mais il refuse d'y recourir pour barrer l'accès à la propriété qui est favorisée par d'autres législations. Cela ne constitue en aucun cas un détournement du but de la loi. 4.5 Selon la recourante, toute aliénation d'un appartement risquerait de provoquer une augmentation du loyer puisque le prix de vente influencerait directement le niveau des loyers qui, selon les art. 269 et ss CO, resterait prioritairement fondé sur les coûts. Donc, selon la recourante, toute aliénation tendrait à la diminution du parc des logements accessibles à la plus grande partie de la population. La recourante en déduit que la LAAL, dont le but est le maintien sur le marché des appartements dits "à pénurie", s'opposerait à une fragmentation juridique au sein d'un immeuble au motif qu'une telle fragmentation favoriserait l'aliénation des logements. La LAAL doit toutefois être replacée dans son contexte. Elle est le produit d'un compromis entre l'initiative "halte aux congés-ventes" qui avait été déposée en son temps par la recourante et le contre-projet du Conseil d'Etat. Cette initiative visait à enrayer la progression d'une pratique qui consistait à placer des locataires devant l'alternative d'acheter leur logement ou de partir (BGC, automne 1989, p. 883 et ss) et son objectif était triple: 1. protéger les locataires contre les congés engendrés par la pratique des congés-ventes; 2. éviter la diminution du nombre d'appartements à louer dans des catégories de logements à

loyer abordable; 3. lutter contre la spéculation (BGC, automne 1989, p. 889). Il ressort de ce qui précède que, contrairement à ce que prétend la recourante, la LAAL ne s'oppose nullement au "fractionnement juridique" d'un immeuble. Le propriétaire d'un immeuble dont les appartement entrent dans une catégorie dite "à pénurie" reste libre d'adopter la forme juridique de la PPE, garantie par le droit fédéral et à laquelle une loi cantonale ne saurait faire obstacle, comme déjà précisé ci-dessus, étant au surplus rappelé qu'une loi cantonale ne peut pas restreindre la liberté contractuelle, garantie par le droit fédéral (arrêt TA du 19 mai 2003, FO 2002/0035, déjà cité). Pour ces motifs, l'argument de la recourante doit être écarté. 4.6.

Selon l'association recourante, que les propriétaires n'aient pas les moyens de réaliser des travaux de rénovation ne serait pas un motif d'accorder l'autorisation litigieuse. La recourante allègue que si les propriétaires actuels ne disposent pas d'une capacité financière suffisante pour entretenir le bâtiment, ils ont la possibilité de vendre l'ensemble de l'immeuble, mais elle perd de vue qu'André et Bernard Martin ne sont plus propriétaires de la PPE de la Madeleine, plusieurs lots ayant été acquis par les propriétaires qui occupent les appartements concernés. Comme l'a relevé la commune dans ses observations du 10 juin 2003, l'opération suggérée par la recourante n'est plus possible.

5. La recourante allègue que le prix de vente a une influence directe sur le niveau des loyers qui, selon les art. 269 ss CO, reste prioritairement fondé sur les coûts. Elle craint que l'autorisation d'aliéner ne transforme l'appartement en question en objet de spéculation. C'est pour parer à ce risque que le Service intime s'est réservé la possibilité d'instaurer un contrôle du loyer de cet appartement après rénovation sur la base de la LDTR. La recourante craint toutefois que l'acquéreur de l'appartement ne l'occupe, contrairement à ses déclarations, et ne rende ainsi inopérant le dispositif prévu par la LDTR, dont l'art. 1 al. 3 exclut l'application aux parts de PPE occupées par leur propriétaire. Mais elle fait sur ce point un procès d'intention à l'acquéreur Vincent Rapin en supposant qu'il ne respectera pas les intentions déclarées à l'autorité. Un tel moyen, fondé sur de simples hypothèses ne peut qu'être écarté. 6.

Vincent Rapin, par lettre du 3 septembre 2003 ainsi que André et Bernard Martin, par lettre commune du lendemain, requièrent l'allocation de dépens. Ils allèguent avoir dû prendre le conseil d'un mandataire professionnel dans le cadre de la présente cause. Mais celui-ci n'est pas apparu en procédure, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à ce titre (PS 1995/0234 du 7 mai 1996; RE 1993/0055 du 26 octobre 1994; voir aussi ATF 129 I 280 c. 6.2).

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