

VD_OMNI FO.2005.0020 vom 26. April 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2005.0020

FR: VD_OMNI FO.2005.0020 du 26 avril 2006

IT: VD_OMNI FO.2005.0020 del 26 aprile 2006

Regeste

BECKER/ORESTE SA, Service du logement, FERNANDEZ | A été jugée admissible la pratique restrictive du Service du logement, selon laquelle la condition dite de relogement du locataire n'entre en ligne de compte que pour les appartements appartenant à une catégorie où sévit la pénurie de logements, ce qui n'est pas le cas d'un appartement dit résidentiel dont le loyer net objectif ou théorique est supérieur à 200 francs le m2 par an.

Erwägungen

E. 1

La recourante, capable de discernement, est sous tutelle au sens de l'art. 372 CC depuis 24 juin 2003. On peut se demander si l'acte de recours qu'elle a signé est valable, dès lors qu'il n'a pas été dûment ratifié par sa représentante légale. Point n'est toutefois besoin de trancher cette question, vu le sort du recours.

E. 2

La loi vaudoise du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués 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^{er}). Elle tend à empêcher que les appartements loués ou à louer soient convertis en logements 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. Un tel objectif répond à un intérêt public (cf. ATF non publié 1P.586/1991 du 1^{er} février 1992 ; ATF 116 Ia 414/415 ; 113 Ia 133 consid. A).

E. 3

L'autorisation peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire. Le département requiert alors l'inscription de leur mention au registre foncier ». Ainsi l'autorisation doit être en principe refusée (art. 5 LAAL), à moins que l'une des conditions posées à l'art. 4 al. 1 et 2 LAAL ne soit réalisée.

E. 4

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'autorisation d'aliéner doit être accordée puisque l'appartement en question est soumis au régime de la propriété par étages depuis sa construction, en vertu de l'art. 4 al. 1 let. b LAAL. Reste à examiner si l'autorité intimée a commis un abus ou un excès de son pouvoir d'appréciation (art. 36 let. a de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives; LJPA) en ayant refusé de subordonner l'autorisation d'aliéner l'appartement en cause à la condition dite de relogement du locataire. Selon le libellé de l'art. 4 al. 3 LAAL, l'autorisation « peut » être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire. Cette

disposition légale (« Kann-Vorschrift ») n'oblige donc pas l'autorité intimée à soumettre l'autorisation de vendre un appartement à usage d'habitation à une condition de relogement du locataire, mais lui confère une simple faculté; le Service du logement disposant ainsi manifestement d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard (arrêt FO.2002.0034 du 18 septembre 2003, consid. 6). En l'occurrence, l'autorité intimée a considéré que la condition de relogement du locataire ne se justifiait que si l'appartement pouvait être considéré comme appartenant à une catégorie où sévissait la pénurie de logements, partant répondant à un besoin d'une grande partie de la population. Or, selon la pratique restrictive de l'autorité intimée relative à l'art. 4 al. 3 LAAL, sont 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. Or, il résulte des conclusions du rapport technique du 5 septembre 2005 du Service du logement (dont il n'y a aucune raison de s'écarter) que, vu les caractéristiques intrinsèques de l'appartement en cause qualifié de « résidentiel », son loyer net « objectif » ou « théorique » se situait, d'après les calculs du service technique (qui ne sont nullement contestés par la recourante !), à 204 fr. le m² par an, soit à un niveau supérieur à 200 fr. le m² par an, limite à partir de laquelle n'était plus applicable l'art. 4 al. 3 LAAL. Une telle pratique – restrictive - est admissible, d'autant que la condition de relogement du locataire constitue une restriction de la liberté contractuelle selon l'art. 19 CO et une atteinte au droit fondamental de la garantie de propriété au sens de l'art. 26 Cst. (cf. Serge Yersin, La constitutionnalité du droit cantonal sur l'aliénation des appartements loués, p. 140 ss, 206 ss). S'il y a un intérêt public à lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif les appartements dits « standards » répondant à un besoin d'une grande partie de la population, tel n'est pas le cas en présence d'appartements dits « résidentiels » qui n'entrent a priori pas dans la catégorie où sévit la pénurie. En l'espèce, on voit d'ailleurs mal comment les acheteurs auraient pu trouver et mettre à la disposition de la recourante un nouveau logement à des conditions comparables à celles de l'appartement qu'elle occupe actuellement, étant précisé que le loyer de celui-ci est inférieur au prix du marché locatif. Comme le relève l'autorité intimée dans ses déterminations, vu la situation personnelle de la recourante qui est gravement atteinte dans sa santé, l'autorisation d'aliéner l'appartement en question aurait été assortie d'une condition de relogement si la recourante avait occupé un logement « standard » de même typologie. A noter enfin que la décision attaquée réserve expressément les règles de droit privé fédéral en matière de bail à loyer (art. 253 et ss CO) et en particulier sur la prolongation de bail qui pourrait être accordée à la locataire en cas de résiliation.

E. 5

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision attaquée du 20 septembre 2005 doit être maintenue. La recourante a été mise au bénéfice de l'assistance judiciaire en ce sens qu'elle a été dispensée de l'avance de frais. Il convient donc de statuer sans frais et de ne pas allouer de dépens.

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