

# VD\_OMNI FO.2010.0012 vom 4. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2010.0012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2010.0012)

FR: VD\_OMNI FO.2010.0012 du 4 octobre 2010

IT: VD\_OMNI FO.2010.0012 del 4 ottobre 2010

## Regeste

A.A. \_\_\_\_\_, B.A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, A.D. \_\_\_\_\_, B.D. \_\_\_\_\_, A. E. \_\_\_\_\_, B.E. \_\_\_\_\_, /Service de l'économie, du logement et du tourisme, F. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_, H. \_\_\_\_\_, I. \_\_\_\_\_. | Les appartements litigieux, de par leur situation, leurs surfaces atypiques (200 m<sup>2</sup>), leurs caractéristiques (hauts plafonds, cheminée de salon, parquets, vérandas) et leur environnement privilégié, soit des qualités nettement supérieures à la moyenne, ne correspondent pas à un besoin de la population et n'appartiennent pas à une catégorie où sévit la pénurie de logements. En outre, ni le but de la loi, ni les travaux préparatoires ne permettent de retenir que seuls des critères quantitatifs devraient être pris en compte dans la définition des logements entrant dans une catégorie où sévit la pénurie, à l'exclusion de critères qualitatifs. La décision attaquée est ainsi conforme aux objectifs poursuivis par la LAAL, à savoir maintenir une offre de logements suffisante dans les catégories correspondant aux besoins prépondérants de la population, sans faire obstacle à la vente d'objets "de luxe" ou résidentiels. Arrêt de la CDAP confirmé par le Tribunal fédéral (ATF 1C\_504/2010 du 18 juillet 2011).

## Erwägungen

### E. 1

Aux termes de l'art. 92 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le Tribunal cantonal connaît des recours contre les décisions et décisions sur recours rendues par les autorités administratives, lorsque la loi ne prévoit aucune autre autorité pour en connaître. La cour est ainsi compétente pour statuer sur le recours interjeté contre les décisions du SELT. Déposé en temps utile compte tenu des fêtes pascales (art. 95 et 96 LPA-VD), selon les formes prescrites par la loi, le recours est formellement recevable, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond. Aux termes de l'art. 8 al. 1 de la loi concernant l'aliénation d'appartements loués du 11 décembre 1989 (LAAL; RSV 840.13), la qualité pour recourir appartient au propriétaire et au locataire de l'appartement concerné. En l'espèce, le recours émane des locataires des appartements composant l'immeuble dont l'autorisation d'aliénation a été accordée par l'autorité intimée. Les recourants ont donc qualité pour recourir.

### E. 2

A titre de mesures d'instruction, les recourants ont requis, dans leur mémoire complémentaire du 6 juillet 2010, la production «du ou des contrats de vente (respectivement des promesses de vente) passés entre les venderesses et MM. H. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ pour déterminer les modalités et l'étendue de cette reprise des baux en cours». Ils ont renouvelé cette réquisition lors de l'audience d'inspection locale du 23 juillet 2010. Les recourants ont également requis la justification par le Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne du montant mensuel de 2'600 fr. de loyer pour les

appartements de cinq pièces et plus figurant pour les logements à loyers supérieurs selon les statistiques de juin 2010 des logements vacants à Lausanne. Les propriétaires ont quant à elles requis la production des déclarations d'impôt, revenus et fortune des différents locataires de l'immeuble. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu 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. 504; 126 I 15; 124 I 49 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer des 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. Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former 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 l'amener à modifier son opinion (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les arrêts cités; 122 V 157 consid. 1d p. 162; 119 Ib 492 consid. 5b/bb p. 505). b) S'agissant en premier lieu de la production «du ou des contrats de vente (respectivement des promesses de vente) passés entre les venderesses et MM. H.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_ pour déterminer les modalités et l'étendue de cette reprise des baux en cours», les propriétaires ont confirmé que cette pièce n'existait pas. Quant à la mesure d'instruction tendant à la production des déclarations d'impôt, revenus et fortune des différents locataires de l'immeuble, elle ne repose pas sur des faits essentiels à prouver. En dernier lieu, et en vertu d'une appréciation anticipée des preuves, la requête de production de la justification par le Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne du montant mensuel de 2'600 fr. de loyer pour les appartements de cinq pièces et plus doit également être rejetée, le dossier étant complet et permettant à la Cour de céans de statuer. Les parties ont au demeurant eu l'occasion de faire valoir leur point de vue à l'occasion d'un double échange d'écritures ainsi que lors d'une audience avec inspection locale lors de laquelle elles se sont largement exprimées.

### **E. 3**

a) La LAAL 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). Selon l'art. 2 al. 1 LAAL, l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors loué, est soumise à autorisation. En vertu de l'art. 4 al. 1 LAAL, l'autorisation est accordée lorsque l'appartement concerné n'appartient pas à une catégorie où sévit la pénurie de logements (let. a) ou 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 (let. b) ou est acquis par son locataire actuel sans que celui-ci ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir (let. c). L'autorisation est également accordée lorsque d'autres circonstances commandent l'aliénation (al. 2). Elle peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire. Le Département requiert alors l'inscription de leur mention au registre foncier (al. 3). b) Le Service du logement a considéré que, dans la mesure où trois des quatre logements seront soustraits à la substance locative du fait de la vente, puisque

destinés à être occupés personnellement par les acheteurs, à des termes non définis, une requête d'autorisation fondée sur la LAAL était nécessaire. Ce point n'est à juste titre pas contesté (FO.2001.0005 du 29 janvier 2002 consid. 4; FO.2007.0014 du 14 avril 2008 consid. 4). Les autorisations ont été délivrées en application de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL. Le Service du logement a considéré que les appartements vendus ne faisaient pas partie d'une catégorie où sévit la pénurie, dès lors qu'il s'agit de logements d'une surface particulièrement généreuse, aux caractéristiques hors normes par rapport à des objets "standards" du parc locatif (hauts plafonds, présence d'une cheminée de salon, parquets anciens, vérandas, etc.) et au niveau de loyer élevé. Il a estimé que tel était aussi le cas du logement A.\_\_\_\_\_, malgré son loyer relativement bas (2'200 francs). Enfin, il a considéré qu'il n'y avait pas lieu d'assortir l'autorisation de conditions, dès lors que les logements n'entraient pas dans la catégorie à pénurie. c) Selon la jurisprudence, 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 logements qui, par leur prix, sont accessibles à la plus grande partie de la population (ATF 1A.296/2004 du 24 mars 2005 consid. 5.3 sur la réglementation identique du droit neuchâtelois; FO.2008.0019 du 3 février 2009 consid. 1 cc et réf.) 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 (LDTR; RSV 840.15) que dans la LAAL. La jurisprudence considère que la notion est la même dans les deux lois. Il est par conséquent possible de s'inspirer de l'art. 4 du Règlement d'application du

## **E. 6**

mai 1988 de la LDTR (RLDTR; RSV 840.15.1) 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 (FO.2003.0008 du 24 décembre 2003 consid. 2; FO.2002.0034 du 18 septembre 2003 consid. 4a; FO.1995.0038 du 15 novembre 1996 consid. 4). Selon la jurisprudence 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 (FO.2003.0008 du 24 décembre 2003 consid. 2; FO.2002.0034 du 18 septembre 2003). En termes quantitatifs, l'existence d'une situation de pénurie de logements dans la catégorie concernée est admise lorsque le taux de vacance, selon la statistique des logements vacants fournies par l'autorité communale, est inférieur à 1,5 % (FO.2007.0004 du 22 février 2008 consid. 3a et réf.). En termes qualitatifs, la jurisprudence a tenu compte du fait que des logements conçus selon des typologies architecturales différentes et des critères de qualité supérieurs à la moyenne ne correspondaient 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 (FO.2005.0020 du 26 avril 2006 consid. 4). 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 du 13 novembre 1996 consid. 3d). Le niveau de loyer est également pris en compte par la

jurisprudence. Le Tribunal administratif a laissée ouverte la question de savoir si un appartement de cinq pièces loué pour un loyer mensuel de 2'250 fr. charges comprises, notablement supérieur à celui de 1'700 fr. indiqué comme abordable pour cette catégorie par les statistiques appartenait encore à une catégorie répondant aux besoins de la majorité de la population (FO.2002.0034 du 18 septembre 2003 consid. 4 b) aa)). Il a jugé que tel n'était pas le cas d'un appartement dit résidentiel, dont le loyer net objectif ou théorique est supérieur à 200 fr. le m<sup>2</sup> par an (FO.2005.0020 du 26 avril 2006 consid. 4). A cet égard, pour déterminer si, par son prix, l'appartement litigieux répond à un besoin de la population, on ne saurait 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). d) En l'espèce, il est patent que, du point de vue quantitatif, les logements de six pièces – tels les appartements litigieux - font partie des catégories à pénurie, le taux de vacance des logements de cinq pièces et plus étant particulièrement bas sur le territoire de la commune de Lausanne: 0,10 % de logements de cinq pièces est plus sont vacants, selon les statistiques communales citées dans le préavis communal du 22 février 2010 et 0,17 % selon les statistiques communales de juin 2010. En revanche, du point de vue qualitatif, ces appartements ont des surfaces particulièrement généreuses (200 m<sup>2</sup> chacun) et sont situés dans un immeuble construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle, dont les caractéristiques constructives sont celles d'une villa locative résidentielle de haut standing. Outre leurs surfaces atypiques, ils disposent ainsi de hauts plafonds, d'une cheminée de salon, de parquets, de vérandas, soit des éléments hors normes par rapport à des objets "traditionnels" du parc des logements en location. Cette villa locative de trois étages sur rez est par ailleurs entourée d'un jardin d'agrément de 1'398 m<sup>2</sup>. Les appartements en cause, de par leur situation, leur nombre de m<sup>2</sup>, leurs caractéristiques et leur environnement privilégié, soit de qualités nettement supérieures à la moyenne, ne correspondent ainsi, selon la jurisprudence constante, pas à un besoin de la population. Le SELT relève en outre à raison que le caractère objectivement résidentiel de cet immeuble ressort également du montant particulièrement élevé de sa taxation par l'ECA laquelle s'élève à 3'941'353 fr. à l'indice actuel de 117 (3'806'606 fr. à l'indice 113 figurant dans la police au dossier) pour un volume total de 4'788 m<sup>3</sup>, soit 823 fr./m<sup>3</sup>. On peut relever à cet égard que le projet de loi sur la préservation du parc locatif du 20 février 2008 prévoyait une exclusion du champ d'application de cette loi des immeubles dont la valeur à neuf incendie est supérieure à 750 fr./m<sup>3</sup>. Le SELT procède encore à des calculs de la valeur locative objective. Considérant une valeur objective théorique de 3'825'632 fr., rentabilisée au taux technique de 5 % appliqué de manière constante par cette autorité, l'état locatif annuel objectif net se monte à 191'281 fr. par an pour les quatre logements, soit à 47'820 fr. 40 par logement, ce qui représente un loyer mensuel net de 3'985 francs. Les niveaux de loyers de la plupart de ces logements sont particulièrement élevés, puisqu'ils se montent respectivement à 3'700 fr./mois (charges comprises, rez-de-chaussée), 4'300 fr. (charges comprises, 2<sup>ème</sup> étage) et 4'700 fr. net (3<sup>ème</sup> étage). De tels niveaux de loyers excèdent largement ceux que la Commune de Lausanne considère de manière générale comme faisant partie des "loyers intermédiaires" sur son territoire, qui se situent dans une fourchette de 1'800 à 2'600 fr. (document "Vacance des logements à louer et à vendre selon la taille et les loyers à Lausanne – édition juin 2010"). Le loyer des recourants A. \_\_\_\_\_, de 2'200 fr. par mois, se situe certes dans cette fourchette de "loyers intermédiaires". Ces locataires sont cependant entrés dans les lieux le 23 avril 1979 et n'ont subi qu'une seule

hausse de loyer (de 2'100 à 2'200 fr.) en 1992. Il résulte de l'inspection locale que les caractéristiques de ce logement sont tout à fait semblables à celles des autres appartements litigieux. On peut dès lors admettre sans autres que le loyer théorique admissible pour cet objet n'est pas différent des autres appartements. On relèvera d'ailleurs que la seule compensation de l'évolution des prix à la consommation – qui n'est qu'un des facteurs de hausse à prendre en considération selon l'art. 269a CO -, pris en compte à 40 % selon l'art. 16 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11), permettrait une augmentation de 38 %, compte tenu d'un indice de 103.3 en avril 1979 et de 201.6 en mai 2010 (indice de base septembre 1977; cf. [www.portal-stat.admin.ch/lik\\_rechner/f/lik\\_rechner.htm](http://www.portal-stat.admin.ch/lik_rechner/f/lik_rechner.htm)), selon le calcul suivant:  $(201.6 - 103.3) \times 100 = 95.2 \times 40 \% = 38 \%$ . 103.3 (cf. Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., p. 497), ce qui, de ce seul point de vue, aboutirait à un loyer supérieur à 3'000 francs. Les recourants font valoir que la limite de 2'600 fr. pour les logements à loyers supérieurs selon le document «Vacance des logements à louer et à vendre selon la taille et les loyers à Lausanne – édition juin 2010» ne ressort pas du texte légal; elle serait en outre contraire à la réalité du marché. Si le raisonnement du SELT était suivi, tous les appartements de cinq – six pièces du type de ceux des recourants devraient être exclus du dispositif de la loi, ce qui ne correspond pas à la volonté du législateur. Les recourants perdent de vue que leurs logements, de par leurs caractéristiques spéciales susmentionnées et surtout leur surface, ne peuvent correspondre à un besoin de la population. Les recourants se prévalent en outre du courriel du 16 juillet 2010 du directeur adjoint de la Régie Braun SA, selon lequel le loyer mensuel net d'un appartement existant (non neuf) de six pièces de 200 m<sup>2</sup> d'un standing moyen à supérieur, correctement entretenu, dans les quartiers de l'est lausannois, est de l'ordre de 3'835 fr. à 4'170 fr. plus charges, soit entre 230 fr. et 250 fr. le m<sup>2</sup>. Or cette réponse ne concerne que l'est lausannois et non pas tous les quartiers de la Ville de Lausanne. A cela s'ajoute que le document "Vacance des logements à louer et à vendre selon la taille et les loyers à Lausanne – édition juin 2010» tient compte de l'entier des appartements de 5 pièces et plus à Lausanne, et non pas uniquement des appartements de 5 pièces et plus d'une surface de 200 m<sup>2</sup> du type de ceux loués par les recourants. Il résulte de ce qui précède qu'en application de la jurisprudence actuelle, c'est à juste titre que le SELT a considéré que les appartements litigieux n'appartenaient pas à une catégorie où sévit la pénurie de logements au sens de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL. e) aa) Les recourants cherchent en réalité à obtenir un revirement de jurisprudence, en soutenant que la seule existence d'une pénurie "quantitative" suffit pour affirmer que les logements concernés par cette pénurie correspondent aux besoins d'une certaine catégorie de population. Il n'y aurait pas lieu de se référer, comme le fait la jurisprudence, à l'art. 4 RLDTR. Les recourants font enfin valoir qu'on ne peut tenir compte du fait que les appartements en cause sont des logements de haut standing ou bénéficient de qualités architecturales s'écartant de la moyenne, critères qui seraient étrangers à la notion de "catégorie où sévit la pénurie". Pour justifier une dérogation au principe de sécurité du droit, un changement de jurisprudence ne se justifie que lorsqu'il se fonde sur des motifs suffisamment sérieux et objectifs, par exemple lorsqu'il s'agit de rétablir une pratique conforme au droit, ou de mieux tenir compte des divers intérêts en présence, de l'évolution des conceptions juridiques ou des mœurs. Les motifs de changement doivent être d'autant plus sérieux que la pratique suivie jusque là est ancienne (ATF 125 I 458 consid. 4a; ATF 129 V 373 consid. 3.3). En l'espèce, la jurisprudence est constante et a été confirmée à répétitions reprises depuis plus de 15 ans. bb) Les motifs invoqués par les recourants ne sont pas convaincants. Il convient de rappeler tout

d'abord que l'interdiction qui est faite à la propriétaire de vendre son appartement constitue une restriction grave du droit de propriété, garanti par l'art. 26 al. 1 Cst. Pour être compatible avec cette disposition, l'interdiction d'aliéner doit reposer sur une loi au sens formel, être justifiée par un intérêt public et demeurer proportionnée au but visé (art. 36 al. 1 à 3 Cst.; ATF 1C\_90/2010 du 28 avril 2010 consid. 3). Plus la restriction est importante, plus la base légale doit être claire et précise (Aubert/Mahon, Petit commentaire de la Constitution fédérale, n. 9 ad art. 36 Cst. et réf.). Les recourants soutiennent que l'analyse "qualitative" serait contraire au texte légal et au but poursuivi par la LAAL. Le but de cette loi est cependant de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif "certains types d'appartements répondant à un besoin de la population". Il en résulte a contrario que la protection ne s'étend pas à tous les types d'appartement touchés par la pénurie, mais seulement à ceux répondant à un besoin de la population. Le Tribunal fédéral, statuant sur la loi neuchâteloise dont la teneur est semblable au droit vaudois, a considéré que, conformément à son art. 1, la loi cantonale limitant la mise en vente d'appartements loués vise exclusivement la protection du parc locatif en période de pénurie, en conservant sur ce marché un certain type de logement, qui correspond à un besoin. Elle tend ainsi à empêcher que les appartements loués ou à louer ne soient convertis en logements à acheter, et qu'il n'en résulte un rétrécissement du marché locatif des appartements qui, par leur prix, sont accessibles à la plus grande partie de la population et répondent dès lors à un besoin (ATF 1C\_90/2010 du 28 avril 2010 consid. 3; 1A. 296/2004 du 24 mars 2005 consid. 5.3; ZBl 92/1991 p. 502 consid. 2b). Il n'existe en effet un intérêt public prépondérant à restreindre la garantie de la propriété que si les logements concernés sont, de par leur prix, accessibles à la plus grande partie de la population, le besoin de protection n'étant pas semblable pour les appartements de haut standing, respectivement de prix élevé. Dans cette mesure, les critères qualitatifs utilisés par la jurisprudence sont conformes au but de la loi et n'entraînent aucune inégalité de traitement. On ne saurait en particulier admettre, comme le soutiennent les recourants, qu'ils seraient confrontés aux mêmes problèmes économiques que les locataires les plus défavorisés. L'examen des travaux préparatoires n'amène pas à une autre conclusion. La LAAL a été conçue comme contre-projet à l'Initiative "Halte aux congés-ventes" de l'AVLOCA. Or celle-ci prévoyait que l'un des trois objectifs qu'elle visait était "d'éviter la diminution du nombre d'appartements à louer dans des catégories de logement à loyer abordable" (BGC automne 1989 p. 889). Seuls étaient donc visés certains types de logement. Au demeurant, le Conseil d'Etat relevait, dans son commentaire ad art. 4 qu'un des motifs impératifs d'octroi d'autorisation concerne "les logements, qui sont le plus souvent conçus selon des typologies architecturales différentes et des critères de qualité supérieure à la moyenne. Ces appartements ne correspondent pas, par essence, aux besoins de la population" (BGC automne 1989 p. 896). Certes, comme l'observent les recourants, ce passage se réfère à l'art. 4 let. b et non à l'art. 4 let. a. Il a toutefois une portée générale, en ce sens qu'il confirme que les logements de haut standing n'entrent "par essence" pas dans ceux correspondant aux besoins de la population que la loi vise à protéger. Cela rejoint la ratio legis dégagée par le Tribunal fédéral en relation avec la loi neuchâteloise. Les recourants se prévalent d'un autre passage des débats devant le Grand Conseil, dans lequel le Conseiller d'Etat Martin, répondant à une députée sur la notion de "certains types d'appartements" à l'art. 1, indique ce qui suit: "Certaines catégories d'appartements sont en relation avec le terme de pénurie. Aujourd'hui, puisqu'on a affaire à une loi conjoncturelle, on se rend compte très facilement, dans la pratique, qu'il y a pénurie concernant certaines catégories d'appartements. Mais nous n'avons pas voulu en dresser une liste exhaustive; cela

n'apporterait pas grand'chose dans le cas présent puisque les communes établissent les préavis. Et étant donné qu'elles gèrent leur parc immobilier – et c'est ce que l'on défend, elles peuvent déterminer très précisément quelles sont les catégories d'appartement pour lesquelles il y a pénurie" (BGC automne 1989 p. 940). On ne saurait en déduire que le législateur a entendu exclure la prise en compte de critères qualitatifs, puisqu'au contraire il était renoncé à établir une liste des catégories d'appartements visées en se référant à cet égard au préavis des communes, mieux placées pour les déterminer. Les recourants font encore valoir que le législateur a délibérément écarté du dispositif légal le critère tiré du standing résidentiel de l'appartement. L'amendement Tillmans (BGC, automne 1989, p. 959) visait à préciser la différence entre appartements destinés à la vente et ceux destinés à la location, dans le cadre de l'art. 4 let. b LAAL, soit concernant les appartements soumis au régime de la PPE. Il a paru inutile de le faire dans la loi, au motif d'une part que le 80 % des constructions visées ont dès le départ une vocation locative et d'autre part qu'il était difficile de contrôler sur le terrain si un bâtiment était construit selon une typologie correspondant vraiment à celle qui convient à une PPE plutôt qu'un locatif (intervention du Conseiller d'Etat Martin, BGC automne 1989 p. 1850). On ne saurait déduire du refus de cet amendement, qui concernait le problème particulier des PPE, que le législateur entendait écarter toute référence à des critères qualitatifs. Enfin, il résulte de l'exposé des motifs que la LAAL a été conçue pour compléter les mesures prévues dans le cadre de la LDTR. Le Conseil d'Etat écrivait à ce propos que "les moyens dont l'Etat s'est doté pour préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population (législation concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, complétée par l'engagement sur l'honneur adopté par les associations immobilières) ne permettent pas de faire face avec à-propos à l'évolution constatée" (BGC automne 1989 p. 899; cf. aussi p. 886). Dans la mesure où les deux législations sont complémentaires et doivent permettre à l'Etat de préserver un parc locatif correspondant aux besoins de la population, il est justifié, contrairement à ce que soutiennent les recourants, de se référer à la notion de logement entrant dans une catégorie touchée par la pénurie telle que définie à l'art. 4 RLDTR. Ainsi ni le but de la loi, ni les travaux préparatoires ne permettent de retenir que seuls des critères quantitatifs devraient être pris en compte dans la définition des logements entrant dans une catégorie où sévit la pénurie, à l'exclusion de critères qualitatifs. Au contraire, l'appréciation faite par la décision attaquée est conforme aux objectifs poursuivis par la LAAL, à savoir maintenir une offre de logements suffisante dans les catégories correspondant aux besoins prépondérants de la population, sans faire obstacle à la vente d'objets "de luxe" ou résidentiels. Il n'y a dès lors pas lieu à changement de jurisprudence. 4. A titre subsidiaire, les recourants concluent à ce que l'autorisation d'aliéner soit assortie d'une charge imposant aux acquéreurs le maintien des baux actuels pendant une période minimale de dix ans à compter de l'entrée en force de l'arrêt à intervenir ou, subsidiairement prévoyant que les acquéreurs doivent offrir à chacun des recourants un nouveau logement à louer à des conditions comparables à celles dont ils bénéficient aujourd'hui. L'art 4 al. 3 LAAL permet de soumettre l'autorisation à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire. D'autres conditions, telles que le maintien pendant une certaine durée d'un appartement sur le marché locatif ou la surveillance des loyers, même si elles ne sont pas prévues par la loi, peuvent être fixées. Elles doivent respecter le principe de proportionnalité (FO.2008.0019 du 3 février 2009). L'imposition de conditions doit rendre possible l'aliénation de biens que l'autorité n'aurait vraisemblablement pas autorisée sans conditions (même arrêt, consid. 1 c). Il en résulte a contrario qu'elle n'entre pas en ligne de

compte lorsque, comme en l'espèce, l'autorisation doit être octroyée en vertu de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL. 5. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Le sort réservé au recours commande de mettre un émolument à charge des recourants (art. 49 al. 1 LPA-VD), solidairement entre eux. F.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtiennent gain de cause, ont droit à des dépens (art. 55 LPA-VD). Les acquéreurs, qui ont procédé personnellement, n'ont pas droit à des dépens.

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