

VD_OMNI FO.2012.0005 vom 10. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2012.0005

FR: VD_OMNI FO.2012.0005 du 10 octobre 2012

IT: VD_OMNI FO.2012.0005 del 10 ottobre 2012

Regeste

X. _____ SA/A.Y. et B.Y. _____, Z. _____-VAUD, Département de l'intérieur, Division logement | Recours déposé contre une décision du SELT autorisant la recourante à vendre trois appartements aux conditions suivantes: prix de vente maximum fixé, maintien de l'objet en location pendant cinq ans et loyer maximum fixé pendant cinq ans. C'est à juste titre que l'autorité intimée a considéré que les trois logements litigieux appartenaient à une catégorie où sévit la pénurie et qu'une autorisation ne pouvait par conséquent pas être délivrée sans conditions en application de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL (consid. 1 et 2). Confirmation du fait que toutes les parties peuvent prendre des conclusions tendant à la modification de la décision attaquée (consid. 3a). En l'occurrence, il n'existe pas de circonstances particulières commandant l'aliénation au sens de l'art. 4 al. 2 LAAL (consid. 3b). En application du principe de proportionnalité, une autorisation de vente sous conditions peut toutefois être envisagée même si aucune des hypothèses prévues aux art. 4 al. 1 et 2 LAAL n'est remplie lorsque les conditions permettent de garantir que le but visé par la loi sera respecté. Confirmation que la condition relative à la fixation d'un prix de vente maximal en relation avec une autorisation d'aliéner en application de l'art. 4 al. 2 LAAL ne repose pas sur une base légale suffisante (cf. Arrêt de principe FO.2011.0026 du 5 octobre 2012). Annulation de la décision et renvoi de la cause à l'autorité intimée pour qu'elle examine si la seule condition restante, à savoir le maintien en location pendant 5 ans avec un contrôle des loyers, est suffisante pour garantir que le but poursuivi par la loi sera respecté(consid. 3c). Recours au Tribunal fédéral déclaré irrecevable par arrêt du 25 mars 2013 (1C_578/2012).

Erwägungen

E. 1

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 de cette loi, 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 application 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). 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 2010.0012 du 4 octobre 2010 consid. 3c et réf.). L'objectif poursuivi par la LAAL n'est pas de protéger un locataire individuel, mais de conserver intact un parc locatif en période de pénurie, respectivement certains objets de ce parc locatif, à savoir les appartements répondant à un besoin de la population dont les loyers sont abordables (ATF 1C_504/2010 du 18 juillet 2011 consid. 3.5). 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

et 10 de l'immeuble ***** et aux lots nos 8 et 10 de l'immeuble 3*****, pour lesquels des autorisations sans condition ont été délivrées. Quant au lot no

E. 9

objet du présent recours, il serait semblable au lot 5 de l'immeuble 3***** pour lequel une autorisation sans condition a également été délivrée (il serait même mieux situé car au 2^{ème} étage). a) Du point de vue quantitatif, il n'est pas contesté que les logements en cause font partie des catégories où sévit la pénurie, le taux de vacance des logements de quatre et cinq pièces et plus étant particulièrement bas sur le territoire de la Commune de Lausanne. b) aa) Du point de vue qualitatif, la visite des immeubles 3*****, ***** et 2***** (objet de la cause FO.2012.0003) effectuée simultanément a permis de constater que ces immeubles et les logements qu'ils contiennent présentent un certain nombre de caractéristiques similaires, notamment en ce qui concerne la taille, le volume et la distribution des pièces. Le même constat peut être fait en ce qui concerne la présence de hauts plafonds, de parquets anciens et de cheminées de salon. Cela étant, les qualités constructives des immeubles 3***** et ***** ne sauraient être comparées à celles de l'immeuble 2*****. On relève en particulier que les deux immeubles sis à l'avenue des 10***** sont des bâtiments plus simples et plus pauvres au niveau des décors de façades et des décorations intérieures (menuiseries, moulures et vitraux). Cela explique probablement pourquoi ces bâtiments ne sont pas inscrits à l'inventaire prévu par la LPNMS et ne font par conséquent pas l'objet de mesures de protection spéciales en application de cette loi, ceci contrairement à l'immeuble 2***** (et contrairement également à l'immeuble sis avenue William-Fraisse à Lausanne objet de l'arrêt AC.2011.0263). Cette différence de qualités intrinsèques entre les immeubles 3***** et *****, d'une part, et l'immeuble 2*****, d'autre part, est au demeurant admise par la recourante (cf. observations complémentaires du 30 mai 2012 p. 3). De manière générale, il faut constater que les deux immeubles 3***** et ***** ne se différencient pas fondamentalement de la plupart des immeubles anciens que l'on trouve dans le quartier et d'autres quartiers comparables de la ville de Lausanne (par exemple le quartier sous-gare). Ainsi que le Tribunal administratif avait eu l'occasion de le relever dans l'arrêt AC.2000.0082 mentionné ci-dessus, dès lors que ce sont souvent ces immeubles anciens qui comprennent de logements à loyers abordables, il convient de veiller à ne pas les exclure du

champ d'application de la LAAL (ou de la LDTR) uniquement au motif qu'ils ont des surfaces relativement importantes, des hauts plafonds ou des équipements tels que des cheminées de salon. Partant, c'est à juste titre que l'autorité intimée, suivant en cela l'autorité communale, a considéré que les qualités intrinsèques de l'immeuble ***** et des appartements litigieux ne permettaient pas de les exclure du champ d'application de la loi. bb) En ce qui concerne le projet actuel de la nouvelle LPPL invoqué par la recourante, il exclut effectivement les appartements de plus de 135 m² du champ d'application de la loi (cf. art. 3 let. e). Il n'a toutefois pas été adopté définitivement et diffère dans une large mesure de la loi actuelle, de sorte que son application sans réserve irait à l'encontre des principes de la sécurité du droit et de la légalité (cf. ATF 127 II 306 consid. 7c ; 126 II 522 consid. 3b/aa). cc) On ne saurait au surplus écarter les appartements litigieux du champ d'application de la loi exclusivement au motif que, suivant la surface retenue, leurs loyers calculés selon la méthode dite « objective » seraient susceptibles de s'approcher ou de dépasser les 200 fr. le m² par année. Outre que cette pratique, qui assimile à des objets luxueux tous les appartements dont le loyer annuel au m² dépasse un certain montant - ceci quelles que soient les caractéristiques de l'objet et la situation concrète en matière de catégories de logements où sévit la pénurie - s'avère discutable sur le principe (cf. AC.2011.0263 précité consid. 2a), le montant maximal de 200 fr. le m² retenu dans des jurisprudences déjà relativement anciennes ne tient pas compte de l'évolution du marché. On ne saurait ainsi considérer un logement comme luxueux pour ce seul motif. Le même raisonnement peut être fait en ce qui concerne le montant de la taxation ECA. On relève au demeurant que le montant de 704 fr./m³ mentionné par la recourante est contesté par l'Z. _____-Vaud et par les époux Y. _____ qui soutiennent, en se fondant sur des expertises techniques figurant au dossier du SELT, que la taxation ECA de l'immeuble serait en réalité de 631 fr./m³. On relève également que le montant allégué par la recourante est inférieur au montant de 750 fr./m³ retenu dans le projet de loi sur la préservation du parc locatif du 15 juin 2011. Même si ce projet de loi n'est pas déterminant pour les motifs mentionnés ci-dessus, ceci tend à confirmer que l'existence d'un objet de luxe exclu du champ d'application de la loi ne saurait également être démontrée sur la base de la valeur à neuf ECA de l'immeuble. S'agissant des loyers calculés selon la méthode dite « objective », l'UL a retenu dans ses décisions que, sur la base du taux hypothécaire de référence de l'Office fédéral du logement de 2.75%, ces loyers s'élevaient entre 2'656 fr. et 2'691 fr. par mois pour le lot no 8 (5,5 pièces / entre 151 m² et 161 m²), entre 2'404 fr. et 2'688.- fr. par mois pour le lot no 5. (5,5 pièces ; 165,3 m²) et entre 2'273 fr. et 2'231 fr. pour le lot no 9 (5,5 pièces ; 143,3 m²). Elle a produit, en date du 2 août 2012, un nouveau rapport technique relatif au lot no 8 de l'immeuble ***** dont il ressort que le loyer objectif s'élève pour cet appartement à 2'401.- fr. par mois. Dès lors que le taux hypothécaire de référence est actuellement de 2,25 %, on peut se demander si les loyers à prendre en considération ne devraient pas être revus à la baisse. L'Z. _____-Vaud et les époux Y. _____ remettent également en cause dans leurs écritures les éléments sur lesquels l'autorité intimée s'est fondée pour déterminer les loyers « objectifs » (notamment les surfaces des logements) en soutenant que ces derniers sont trop élevés. En l'occurrence, cette question d'une éventuelle modification à la baisse des loyers « objectifs » souffre toutefois de demeurer indécise. En effet, il résulte de la prise de position de l'autorité communale, qui se fonde sur des éléments statistiques récents (cf. observations du SLOG du 29 février 2012 ch. 9 ss), que ces loyers correspondent encore aux besoins et moyens de la majorité de la population lausannoise susceptible d'être intéressés par ce type de

logements (soit les couples mariés avec deux enfants et plus). Or, comme on l'a vu plus haut, pour apprécier si les logements en cause, de par leur prix, appartiennent ou non à la catégorie où sévit la pénurie, respectivement à celle répondant à un besoin de la population, il convient s'en remettre dans une large mesure à l'appréciation de la commune, celle-ci étant la mieux informée en la matière. En l'occurrence, le tribunal n'a pas de raison de s'écarter, sur ce point, de l'avis de l'autorité communale compétente. On relèvera encore qu'il n'y a pas lieu d'ajouter aux loyers « objectifs » déterminés par le SELT les hausses de loyer qui pourraient intervenir compte tenu des travaux annoncés par la recourante en relation avec l'immeuble *****. A cet égard, on relève que l'arrêt FO 94/0036 du 13 novembre 1996 sur lequel se fonde la recourante (dans lequel il avait été admis que la hausse de loyer admissible compte tenu des travaux de transformation et de rénovation pouvait être ajoutés au loyer « objectif » avant travaux) a été rendu dans un contexte particulier et ne saurait être appliqué par analogie au cas d'espèce. Cet arrêt concernait en effet la vente d'un appartement vétuste dont le loyer ne couvrait manifestement ni les charges ni une rémunération équitable des fonds propres investis et pour lequel des travaux étaient en cours, qui étaient apparemment nécessaires pour rendre l'appartement simplement habitable. L'autorité cantonale avait dès lors considéré qu'il convenait de tenir compte d'une rentabilisation équitable de l'investissement correspondant au coût des travaux déjà effectués et des travaux de réfection et de finition encore nécessaires et de l'ajouter au loyer « objectif » avant travaux. En l'espèce, la situation est différente : d'une part, la vision locale a montré que les trois appartements litigieux ne peuvent pas être considérés comme vétustes et qu'ils sont habitables ; d'autre part, contrairement à ce qu'elle avait fait dans l'affaire FO.94/0036 précitée, l'autorité cantonale n'a pas considéré que des travaux étaient absolument nécessaires et qu'il convenait par conséquent d'en tenir compte pour fixer le montant du loyer « objectif ». A cela s'ajoute que le préavis de la Municipalité de Lausanne retient que, avec des rénovations douces, les logements concernés continueront à correspondre au niveau de leur loyer à ceux qui sont les plus recherchés par la grande majorité des familles lausannoises avec enfants. On peut ainsi partir de l'idée que, même avec une rentabilisation équitable de l'investissement correspondant au coût des travaux admissibles selon la LDTR, les loyers resteront dans la catégorie des appartements répondant aux besoins de la majorité de la population recherchant ce type de logements. Il y a lieu de rappeler que le principe même de la prise en compte d'un loyer calculé selon la méthode dite « objective » pour déterminer si un appartement appartient à une catégorie où sévit la pénurie de logements est controversé et ne saurait en tous les cas être considéré comme une règle générale. Ceci justifie d'éviter, sauf circonstances particulières, d'ajouter encore au loyer « objectif », qui s'écarte souvent déjà considérablement du loyer concrètement versé par les locataires, un montant supplémentaire destiné à rentabiliser le coût d'hypothétiques travaux, ce d'autant plus s'il n'est pas encore démontré que ces derniers répondent aux exigences de la LDTR. c) Finalement, l'inégalité de traitement dont se prévaut la recourante ne saurait justifier l'admission de son recours. Certes, des autorisations de vendre sans condition ont été délivrées par le passé pour des logements similaires sis dans le même immeuble et dans l'immeuble 3*****. Compte tenu des considérations figurant ci-dessus, il s'avère toutefois que ces autorisations, si elles portent sur des objets réellement comparables, ont été délivrées à tort. Dès lors que la recourante a elle-même bénéficié des autorisations potentiellement délivrées à tort et non pas un tiers, il apparaît douteux qu'elle puisse se prévaloir du principe de l'égalité de traitement. Ce principe se réfère en effet fondamentalement à l'égalité de traitement entre différentes

personnes (ATF 129 I 161 consid. 3.1). Quoi qu'il en soit, le principe de la légalité l'emporte sur celui de l'égalité (pas d'égalité dans l'illégalité), excepté lorsque la pratique constante de l'autorité est contraire à la loi et que l'autorité refuse de revenir sur son ancienne pratique illégale (cf. ATF 127 I 1, p. 3), ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce. d) Vu ce qui précède, c'est à juste titre que l'autorité intimée a considéré que les trois logements litigieux appartenaient à une catégorie où sévit la pénurie et qu'une autorisation ne pouvait par conséquent pas être délivrée sans conditions en application de l'art. 4 al. 1 let. a LAAL. Il n'est en outre pas contesté que les motifs spécifiques d'autorisation mentionnés aux let. b et c de l'art. 4 al. 1 LAAL n'entrent pas en considération. Partant, le grief soulevé par la recourante à cet égard n'est pas fondé.

3. L'Z. _____-VAUD et les époux Y. _____ soutiennent que la vente des trois appartements litigieux aurait dû être refusée. Selon eux, une autorisation ne peut être délivrée en application de l'art. 4 al. 2 LAAL que dans des circonstances exceptionnelles, exigence qui ne serait pas remplie en l'espèce. Le simple fait que les acquéreurs disent vouloir procéder à un investissement et maintenir par conséquent les appartements en location n'aurait aucun caractère exceptionnel. En outre, rien ne garantirait que les appartements resteront durablement sur le marché locatif ou qu'une augmentation massive des loyers n'interviendra pas après la période de contrôle de cinq ans. Ils font valoir également que, selon la jurisprudence, les circonstances justifiant l'aliénation doivent se trouver en principe dans la personne du vendeur et non pas dans celle de l'acquéreur. Ils concluent par conséquent principalement à la réforme des décisions rendues par le SELT en ce sens que les autorisations de vente sont annulées. Se référant aux travaux préparatoires de la LAAL, l'autorité intimée relève que le but du législateur était que le parc locatif dans la catégorie où sévit la pénurie ne soit pas brutalement diminué, cet objectif devant essentiellement être atteint, non par un refus de vente portant gravement atteinte à la garantie de la propriété, mais par des conditions qui peuvent être mises à l'autorisation selon l'art. 4 al. 3 LAAL. Pour sa part, la recourante soutient que la condition relative au montant maximal du prix de vente, qui s'ajoute au contrôle des loyers pendant 5 ans, n'est pas admissible. Dans l'hypothèse où sa conclusion principale tendant à ce que les autorisations soient accordées sans condition ne devait pas être admise, elle demande par conséquent, que les autorisations soient délivrées sans aucune restriction concernant le prix de vente. a) Dès lors que l'Z. _____-VAUD et les époux Y. _____ n'avaient pas recouru contre les décisions rendues par le SELT le 13 décembre 2011, il convient d'examiner en premier lieu si les conclusions prises par ces derniers dans le cadre de la présente procédure sont recevables. aa) Faute de base légale expresse, le recours joint n'est pas ouvert en procédure administrative vaudoise. Toutefois, lorsque le droit positif autorise l'autorité de recours à procéder à une " reformatio in pejus " – ce qui est désormais le cas en vertu des art. 99 et 89 al. 2 LPA-VD – les intimés au recours ont la faculté de prendre des conclusions tendant à la modification de la décision attaquée en défaveur du recourant, sans avoir à déposer eux-mêmes un recours; le résultat, sur le plan procédural, est dès lors similaire à celui du recours joint (cf. arrêts AC.2011.0085 du 1^{er} février 2012 consid. 5a ; AC.2009.0035 du 31 août 2010 consid. 4). bb) Vu ce qui précède, les conclusions prises par L'Z. _____-VAUD et les époux Y. _____ dans le cadre de la présente procédure sont recevables. b) Dans le cas d'espèce, les autorisations d'aliéner ne pouvaient pas se fonder sur une des hypothèses prévues à l'art. 4 al. 1 LAAL. Il n'existait en outre pas de circonstances particulières commandant l'aliénation au sens de l'art. 4 al. 2 LAAL. On relèvera que cette dernière disposition doit être interprétée au regard de la jurisprudence du

Tribunal fédéral qui prévoit que, du point de vue de la proportionnalité, l'intérêt public à préserver le parc locatif soumis à pénurie ne peut justifier une interdiction d'aliéner un logement que lorsqu'il l'emporte sur l'ensemble des intérêts privés et publics opposés, l'autorité devant ainsi effectuer dans chaque cas une pesée complète de tous les intérêts en présence (cf. ATF 1C_90/2010 du 28 avril 2010 consid. 3.1 et les références). En l'occurrence, sous réserve de la question des conditions auxquelles les autorisations d'aliéner sont soumises qui sera examinée ci-après, cette pesée des intérêts aurait dû conduire à un refus des autorisations. La recourante, qui a fait l'acquisition de l'immeuble en vue de revendre les appartements après avoir constitué une PPE, ne peut en effet faire valoir aucun motif particulier justifiant l'octroi d'une autorisation d'aliéner en application de l'art. 4 al. 2 LAAL. Compte tenu des incertitudes concernant les engagements pris par les acquéreurs de maintenir les objets concernés en location et des effets probables de la vente sur l'évolution des loyers, le seul fait que les acquisitions seraient faites à titre d'investissement ne saurait au surplus l'emporter sur les avantages que représente un refus pur et simple d'autorisation de vente s'agissant de garantir au mieux l'intérêt public à la préservation du parc locatif soumis à pénurie. c) Il reste à examiner si, nonobstant le fait qu'aucune des hypothèses prévues aux art. 4 al. 1 et 2 LAAL n'est réalisée, les autorisations d'aliéner peuvent malgré tout être confirmées, ceci en tenant compte des conditions auxquelles elles sont soumises. Cette question doit être examinée au regard de la garantie constitutionnelle de la propriété. aa) Le droit de propriété est garanti par l'art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale (Cst.; RS 101) et l'art. 25 al. 1 de la Constitution du Canton de Vaud (Cst. VD ; RSV 101.01). Cette garantie protège en premier lieu les droits patrimoniaux du propriétaire, à savoir sa faculté de conserver sa propriété, d'en jouir et de l'aliéner. Elle n'est toutefois pas absolue, des restrictions étant admises à condition qu'elles reposent sur une base légale, soient justifiées par un intérêt public suffisant et respectent le principe de la proportionnalité (art. 36 al. 1 à 3 Cst. et 38 al. 1 à 3 Cst. VD; ATF 130 I 360 consid. 1.2 p. 362; 129 I 337 consid. 4.1 p. 344; 126 I 219 consid. 2a p. 221 et les arrêts cités). La conformité à la garantie constitutionnelle de la propriété du système mis en place par la LAAL a été examinée lors des travaux préparatoires relatifs à cette loi . On lit ainsi dans les débats parlementaires ayant précédé l'adoption de la LAAL, s'agissant de l'art. 4 al. 2 LAAL, que " l'interdiction de vendre un bien - qu'il soit meuble ou immeuble - est une mesure gravement incisive qui met en péril le système d'économie de marché auquel nous sommes tous attachés. Ce qui importe – à la lumière des objectifs de la loi ici discutée - c'est que dans la catégorie où sévit la pénurie le parc locatif ne se voit pas brutalement diminué. Or, cet objectif doit pour l'essentiel être atteint, non par un refus de vente portant gravement atteinte à la garantie de la propriété, mais par les conditions qui peuvent être mises à l'autorisation selon l'article 6 du contre-projet " (BGC 1989 2A p. 916). bb) Compte tenu de ce qui précède, il faut constater qu'un refus pur et simple d'autoriser l'aliénation d'un appartement appartenant à une catégorie où sévit la pénurie n'est pas admissible sous l'angle de la garantie de la propriété en relation avec le principe de la proportionnalité si la vente peut être autorisée moyennant le respect de conditions permettant de garantir que le but visé par la loi sera respecté. Le Tribunal cantonal était déjà parvenu à la même conclusion dans un arrêt FO.2008.0019 du 3 février 2009. A cette occasion, il avait constaté qu'une autorisation d'aliéner subordonnée à des conditions en application de l'art. 4 al. 3 LAAL était préférable à un refus d'autorisation dès lors que les conditions posées – en l'occurrence une obligation de maintenir l'appartement en location pendant une certaine durée avec une surveillance administrative du loyer - s'inscrivaient

dans le but poursuivi par la loi et étaient adéquates pour atteindre ce but (arrêt précité consid. 1c/cc). Sur le principe, une autorisation de vente sous conditions peut ainsi être envisagée même si aucune des hypothèses prévues aux art. 4 al. 1 n'est réalisée et qu'il n'existe aucune circonstance commandant l'aliénation au sens de l'art. 4 al. 2 LAAL. cc) Pour ce qui est des conditions auxquelles les autorisations d'aliéner litigieuses sont soumises, on relève que la question de savoir si la fixation d'un prix de vente maximal en relation avec une autorisation d'aliéner en application de l'art. 4 al. 2 LAAL repose sur une base légale suffisante pour être conforme à la garantie de la propriété a fait l'objet récemment d'une procédure de coordination entre les juges de la CDAP (cf. art. 34 du règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 [ROTC ; RSV 173.31.1), au terme de laquelle il a été jugé que tel n'était pas le cas (cf. arrêt FO.2011.0026 du 5 octobre 2012). Cette condition ne peut dès lors pas être maintenue et, sur ce point, le recours de X._____ SA doit être admis. Compte tenu de la suppression de la condition relative au montant maximal du prix de vente, se pose la question de savoir si le but poursuivi par la loi - à savoir la préservation du parc locatif soumis à pénurie, ce qui implique le maintien à long terme des loyers des logements considérés à des prix correspondant aux besoins prépondérants de la population lausannoise - est suffisamment garanti par la seule condition qui demeure, soit l'exigence que les logements soient maintenu en location pendant une durée de 5 ans avec une mesure de surveillance administrative du loyer pendant cette période. Cette question n'ayant pas été examinée par l'autorité intimée, il convient d'annuler la décision attaquée et de lui retourner le dossier afin qu'elle vérifie si les autorisations peuvent être délivrées avec cette seule condition ou si elles doivent être purement et simplement refusées. Il appartiendra notamment à l'autorité intimée d'examiner s'il existe un risque que des augmentations de loyer interviennent à l'issue du délai de contrôle de 5 ans ayant pour conséquence que les logements concernés ne seront plus accessibles de par leur prix une majorité de la population ou si ce risque peut être écarté compte tenu des mécanismes prévus par le droit du bail. 4. Il résulte de ce qui précède que les conclusions de la recourante, de l'Z._____-VAUD et des époux Y._____ sont partiellement admises. Dans ces circonstances, il y a lieu de compenser les dépens et de mettre un émolument réduit à la charge de la recourante ainsi que de l'Z._____-VAUD et de B.Y._____ et A.Y._____.

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