

VD_OMNI FO.2015.0007 vom 4. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2015.0007

FR: VD_OMNI FO.2015.0007 du 4 janvier 2016

IT: VD_OMNI FO.2015.0007 del 4 gennaio 2016

Regeste

X. _____ SA/Service des communes et du logement, Division logement | Autorisations de vendre trois appartements soumises à la LAAL. La condition relative à l'obligation de maintien en location et à la surveillance administrative des loyers pendant une période de 10 ans est suffisante pour garantir les objectifs de la LAAL tout en étant admissible au regard du principe de la proportionnalité et de la garantie de la propriété (l'arrêt s'écarte sur ce point de la solution retenue dans l'arrêt FO.2008.0019). Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande de la recourante tendant à ce que le délai de 10 ans soit réduit compte tenu de la durée des procédures dès lors qu'elle a pu obtenir un rendement convenable durant cette période.

Erwägungen

E. 1

Dans son arrêt du 3 septembre 2015, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause au Tribunal cantonal afin qu'il examine, conformément au principe de proportionnalité, si une autorisation de vente assortie de conditions, cas échéant lesquelles, pouvait être délivrée ou si les objectifs à atteindre imposaient un refus pur et simple de l'autorisation. 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). Elle 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 2012.0005 du 12 octobre 2012 consid. 1a 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). b) Dans le cas d'espèce, le Tribunal cantonal a déjà eu l'occasion de relever que l'obligation de maintien des objets en location pendant 5 ans avec une surveillance administrative des loyers ne suffit pas à garantir le respect des objectifs de la LAAL. Dès lors que le Tribunal fédéral n'a pas remis en cause l'arrêt cantonal sur ce point, Il n'y a pas lieu d'y revenir. c) Parmi les autres conditions susceptibles d'être imposées pour que la vente puisse être autorisée tout en assurant le respect des objectifs de la LAAL, peuvent être envisagées la fixation d'un prix de vente maximal ou la surveillance administrative du loyer pendant une période supérieure à 5 ans. aa) La fixation d'un prix de vente maximal n'entre pas en considération dès lors que, selon un arrêt rendu au terme d'une procédure de coordination entre les juges de la CDAP, une telle mesure ne peut pas, en l'état, se fonder sur une base légale suffisante pour être conforme à la garantie de la

propriété (cf. arrêt FO.2011.0026 du 5 octobre 2012). bb) Dans son arrêt du 3 septembre 2015, le Tribunal fédéral a spontanément mentionné la possibilité d'une surveillance administrative du loyer pendant une période de dix ans. Il a souligné le fait que le droit cantonal vaudois prévoit lui-même un contrôle des loyers sur dix ans en cas de travaux de rénovation (art. 4 al. 3 de la loi du 4 mars 1985 sur 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]). Il a également rappelé la jurisprudence du Tribunal fédéral selon laquelle une telle mesure peut être compatible avec la garantie de la propriété (ATF 131 I 333 consid. 2.1 p. 336 ; 101 Ia 502 consid. 5d p. 513 s). Il a enfin relevé qu'on ne peut pas tirer une règle générale de l'arrêt (isolé) FO.2008.0019 du 3 février 2009 dans lequel le Tribunal cantonal jugé que la durée du contrôle du loyer devait être limitée à cinq ans. Dans leurs déterminations déposées à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral, aussi bien la recourante X. _____ SA que l'autorité intimée ont admis que la condition relative à un contrôle des loyers pendant dix ans était admissible et que cette condition permettait d'atteindre les objectifs visés par la loi. cc) L'obligation de maintien en location et la surveillance administrative des loyers pendant une période de dix ans garantit que les objets concernés seront conservés dans le marché locatif avec un loyer accessible pour la plus grande partie de la population durant une période relativement longue. On peut ainsi admettre que ces conditions permettent de respecter l'objectif principal de la LAAL, quand bien même il existe un risque que, après la période de dix ans, les objets soient sortis du parc locatif ou fassent l'objet d'augmentations de loyers qui auront pour conséquence qu'ils ne seront plus abordables pour une majorité de la population. Il convient au surplus de constater que l'obligation de maintien en location pendant dix ans avec un contrôle des loyers pendant cette période est un sacrifice que l'on peut raisonnablement de la recourante, ce qu'elle a, sur le principe, admis dans le cadre de la présente procédure. Sur ce point, il convient par conséquent de s'écarter de la solution retenue dans l'arrêt FO.2008.0019. dd) Pour ce qui est des loyers contrôlés, le Service des communes et du logement propose d'en fixer le montant non pas sur la base du prix de vente conclu entre les parties, mais sur la base d'une juste rentabilisation de la valeur objective du bien-fonds (cf. déterminations du 9 octobre 2015 ch. 3). Il n'y a pas lieu de mettre en cause ce mode de fixation du loyer, qui n'a pas été contesté par la recourante dans son écriture ultérieure. ee) Pour le reste, il n'y a pas lieu de donner suite à la demande de la recourante tendant à ce que le délai de dix ans soit raccourci compte tenu de la durée des différentes procédures qui ont suivi la demande d'aliénation des trois logements. On relèvera sur ce point que la recourante était en mesure d'obtenir un rendement convenable de ces trois appartements pendant la période considérée. On ne saurait ainsi la suivre lorsqu'elle soutient qu'elle a été contrainte « de maintenir le statu quo » et que subordonner aujourd'hui l'autorisation de vendre les trois appartements litigieux à la condition de maintenir un contrôle des loyers pendant dix ans serait « excessivement pénalisant ».

E. 2

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis. Les trois décisions du Service des communes et du logement sont réformées en ce sens que la vente des lots nos 5,8 et 9 de l'immeuble 6***** est autorisée à la condition que les trois appartements soient maintenus en location pour une durée minimale de dix ans à compter de l'entrée en force du présent arrêt et à la condition que, pendant cette période, les loyers fassent l'objet d'une mesure de surveillance administrative. En cas de départ des locataires en place et de conclusion d'un nouveau bail ou en cas de remise sur le marché d'un

logement actuellement inoccupé, le loyer sera fixé par le Service des communes et du logement sur la base d'une juste rentabilisation de la valeur objective du bien-fonds.

E. 3

Vu le sort du recours, un émolument réduit est mis à la charge de la recourante, le solde des frais étant laissés à la charge de l'Etat. La recourante a droit à des dépens dont le montant sera également réduit (art. 49 et 55 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36]).

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