

# **VD\_OMNI FO.2018.0003 vom 14. Mai 2019**

VD Tribunal cantonal, 2019-05-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2018.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2018.0003)

FR: VD\_OMNI FO.2018.0003 du 14 mai 2019

IT: VD\_OMNI FO.2018.0003 del 14 maggio 2019

## **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Service des communes et du logement, Municipalité de Lutry | Recours formé par la propriétaire d'un logement loué contre une décision du Service des communes et des logements de soumettre à condition l'autorisation d'aliéner cet appartement. C'est à juste titre que l'autorité intimée a considéré que les "circonstances" liées à la situation financière de la recourante commandaient de lui délivrer, sur le principe, l'autorisation d'aliéner sollicitée. Quant à la condition dont est assortie cette autorisation, à savoir le contrôle du loyer pendant cinq ans, elle s'avère justifiée compte tenu du statut de pénurie prononcée du district en cause, des autorisations d'aliéner des logements de la même PPE déjà accordées à la recourante, des prix de vente encaissés à cet égard, ainsi que du montant du loyer imposé, permettant d'assurer un rendement tout à fait attractif. Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'examiner si un plafonnement du prix de vente serait justifié. En effet, le SCL se borne à cet égard à exiger la communication d'une copie de l'acte de vente prévoyant le prix annoncé par la recourante, sans remettre celui-ci en cause.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours a été formé en temps utile et selon les formes prescrites par la loi (art. 75 ss, 95 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Il est recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

La demande d'autorisation d'aliéner a été déposée à la fin de l'année 2017, soit sous l'empire de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL; BLV 840.13), laquelle a été abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2018 lors de l'entrée en vigueur de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15). Le litige porte sur les conditions pouvant assortir une autorisation d'aliéner. En d'autres termes, il s'agit d'apprécier un état de fait durable, non encore révolu lors du changement de législation. Au vu de ce qui précède, le nouveau droit est donc applicable, sauf disposition transitoire contraire. La LPPPL ne contient pas de disposition de cette nature. Par conséquent, c'est à bon droit que l'autorité intimée a statué à la lumière du nouveau droit (arrêt FO.2017.0017 du 29 juin 2018 consid. 1).

### **E. 3**

Ces conditions ont une durée de cinq ans dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.

### **E. 4**

La recourante conteste l'assujettissement à conditions de l'autorisation d'aliénation de son appartement, à savoir le maintien du logement en location pendant cinq ans et le contrôle du loyer à 1'100 fr. pendant la même durée. a) Il ne fait pas de doute que le logement litigieux entre dans la catégorie des biens sujets à pénurie. La Commune de Lutry se situe dans le district de Lavaux-Oron (art. 7 al. 1 de la loi du 30 mai 2006 sur le découpage territorial; BLV 132.15), pour lequel le taux de logements vacants est inférieur à 1 % (cf. arrêtés du Conseil d'Etat du 31 janvier 2018 et du 23 janvier 2019). De fait, elle se trouve même en situation de pénurie prononcée au sens de l'art. 2 al. 4 LPPPL. Pour le surplus, le logement en question, soit un appartement de deux pièces de 46 m<sup>2</sup>, répond manifestement aux besoins de la population au vu de son loyer mensuel net (1'100 fr., respectivement 1'220 fr. charges et place de parc comprises). Son aliénation est par conséquent soumise à autorisation au sens des art. 19 ss LPPPL. b) Il n'est pas contesté que l'autorisation ne peut pas être accordée sur la base de l'alinéa 1 de l'art. 20 LPPPL, dès lors que l'appartement appartient à une catégorie où sévit la pénurie de logements (let. a), qu'il se trouve dans un bâtiment construit en 1974, constitué en PPE en 2002 seulement (let. b) et qu'en l'état, l'acquéreur n'est pas le locataire actuel ou un proche parent ou allié de celui-ci (let. c). Seul entre ainsi en considération l'alinéa 2 de l'art. 20 LPPPL, selon lequel l'autorisation peut être accordée lorsque les circonstances commandent la délivrance d'une autorisation, ces circonstances pouvant notamment être personnelles, familiales, financières ou liées à la dissolution de régimes spécifiques. D'après l'Exposé de juillet 2014 des motifs complémentaire et projets de lois sur la préservation du parc locatif vaudois (tiré à part n° 168, Bulletin du Grand Conseil [BGC] 2012-2017, Tome 17, p. 409 ss), les circonstances personnelles tiennent notamment à l'âge, à la santé ou à une mutation professionnelle à l'étranger; les circonstances familiales incluent en particulier un divorce ou le décès d'un proche; les circonstances économiques ont trait par exemple à un risque de faillite et à des besoins financiers impératifs dûment étayés; la dissolution de régimes spécifiques se réfère aux régimes successoral ou matrimonial. Toujours selon l'EMPL, le seul fait qu'un appartement soit vendu dans des conditions facilitant l'accession à la propriété ne justifie pas, en soi, la délivrance d'une autorisation. Enfin, une certaine marge de manœuvre doit être laissée aux autorités pour leur permettre de procéder à une pesée des intérêts au cas par cas (ch. 5.4 ad art. 20, p. 448). En l'occurrence, c'est à juste titre que l'autorité intimée s'est fondée sur l'art. 20 al. 2 LPPPL en considérant que les circonstances commandaient de délivrer à la recourante, sur le principe, l'autorisation d'aliéner sollicitée. c) Selon l'art. 21 LPPPL déjà exposé ci-dessus, l'autorisation peut être soumise à certaines conditions, soit le contrôle du prix de vente, du loyer ou l'obligation de maintenir durablement le logement en location (al. 1 et 2). Ces conditions limitant le droit d'aliéner ont une durée de cinq ans dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier (al. 3). En cas de pénurie prononcée, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans (al. 4). Les conditions imposées par la décision entreprise reposent ainsi sur une base légale formelle. Elles répondent de surcroît, comme on l'a vu (cf. consid. 3b supra), à un intérêt public important et reconnu. Il reste à déterminer si elles respectent le principe de proportionnalité. aa) Le principe de proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par une mesure moins incisive (règle de la nécessité); le principe de la proportionnalité proscriit toute restriction allant au-delà du but visé; il exige un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 133 I 77 consid. 4.1 p. 81, 110 consid. 7.1 p. 123;

132 I 49 consid. 7.2 p. 62; 229 consid. 11.3 p. 246 et les arrêts cités). Selon l'EMPL précité, lorsque le taux de pénurie est "moins prononcé", soit lorsque le taux de logements vacants se situe entre 1 et 1,5 %, il se justifie d'adopter une politique souple et d'appliquer le droit public visant à la préservation du parc locatif selon des modalités simplifiées, et ce, tant en termes de procédure, d'une part, que de contrôles administratifs, d'autre part. En revanche, lorsque le taux de pénurie est particulièrement prononcé dans un district, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1 %, le Conseil d'Etat a considéré que des mesures administratives fortes, correspondant à l'application des mesures en vigueur dans l'ancienne LAAL et l'ancienne loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (LDTR), doivent être maintenues. Dans ces circonstances, la faculté pour le département en charge du logement d'assortir ses décisions de contrôles durables des loyers doit être conservée, aux mêmes conditions de la législation actuelle (EMPL, ch. 1.3, p. 413 s.). S'agissant en particulier du contrôle du prix de vente, le Conseil d'Etat a retenu qu'une telle mesure n'est pas instaurée isolément, mais qu'elle est généralement couplée avec le contrôle du loyer pendant une certaine durée. Le contrôle du prix de vente, à instaurer en ultima ratio, permet à l'autorité de s'assurer que l'appartement vendu continue à demeurer durablement dans une substance répondant encore, de manière générale, aux besoins prépondérants de la population (EMPL, ch. 5.4 ad art. 21, p. 448 s., et la référence citée, soit FO.2012.0005 du 12 octobre 2012). bb) En l'espèce, le logement dont l'autorisation d'aliéner sans conditions est requise se situe dans un district à pénurie prononcée. Ce constat justifie déjà l'adoption de mesures fortes visant à maintenir durablement le logement en question sur le marché locatif et à en contrôler durablement le loyer. L'autorité intimée aurait du reste été habilitée à imposer les conditions contestées pendant dix ans (art. 21 al. 4 cum art. 2 al. 4 LPPPL). Le service cantonal n'a toutefois pas fait usage de cette prérogative et a prononcé la durée du contrôle pour cinq ans seulement, ce qui contribue, déjà à ce stade, à confirmer la proportionnalité de la mesure. Par ailleurs, la recourante a déjà bénéficié de deux autorisations exceptionnelles d'aliéner des logements de la même PPE entrant dans une catégorie à pénurie (un appartement de six pièces [lot n° 6, 156/1000 èmes ] et un appartement de trois pièces [lot n° 13, 82/1000 èmes ] avec un garage [lot n° 10, 10/1000 èmes ]), pour les mêmes motifs que ceux qu'elle avance aujourd'hui. Or, ainsi que le relève à juste titre l'autorité intimée dans sa réponse, les ventes autorisées de ces deux logements selon les prix escomptés, soit 1'458'500 fr. au total, devraient déjà permettre de répondre de manière importante aux besoins financiers et économiques invoqués par la recourante, en particulier au remboursement de l'hypothèque, de 540'000 fr. au total, pénalités en sus, au rachat du 2 ème pilier et à la création d'un 3 ème pilier. Les sommes tirées de ces ventes - intervenues les 1 er décembre 2017 et 30 avril 2018 - devraient également lui permettre d'assumer le coût des travaux restant à effectuer (rénovation des façades, isolation périphérique et rénovation de l'ascenseur). Sur ce dernier point, il faut préciser que la quote-part des travaux à sa charge devrait désormais être largement réduite précisément en raison des ventes opérées depuis 2017, la recourante ne possédant plus que 209/1'000 èmes au lieu de 457/1'000 èmes . Pour le surplus, c'est également à raison que l'autorité intimée souligne que si le lot n° 4 est vendu au prix de 308'700 fr. tel qu'envisagé par la recourante, le maintien du loyer à 1'100 fr. nets par mois - sous réserve d'éventuelles hausses légales ou d'éventuels travaux de rénovation du logement - assurera un rendement de l'ordre de 4,28% environ, ce qui s'avère tout à fait attractif compte tenu du taux hypothécaire de référence, historiquement bas, de 1,5% (taux Office fédéral du logement, valeur valable depuis février 2017 et demeurée inchangée à ce

jour). Dans ces circonstances, compte tenu de l'intérêt public important poursuivi, l'obligation de maintenir le logement en cause en location pendant cinq ans à un loyer mensuel net de 1'100 fr. ne s'avère pas disproportionné. Enfin, il n'y a pas lieu d'examiner si un plafonnement du prix de vente à 308'700 fr. serait justifié. En effet, le SCL se borne à cet égard à exiger la communication d' "une copie de l'acte de vente prévoyant un prix de vente de CHF 308'700.- tel que figurant sur la requête d'autorisation soumise aux autorités". Il ne remet pas le prix en cause (cf. FO.2017.0017 du 29 juin 2018 partie faits, let. E) et, de surcroît, il s'agit bien du prix que la recourante avait elle-même annoncé.

#### **E. 5**

Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée, aux frais de la recourante qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

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