

# VD\_OMNI FO.2019.0003 vom 28. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2019.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2019.0003)

FR: VD\_OMNI FO.2019.0003 du 28 mai 2019

IT: VD\_OMNI FO.2019.0003 del 28 maggio 2019

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Service des communes et du logement, B. \_\_\_\_\_, Service du logement et des gérances de la Commune de Lausanne | Recours de la locataire d'un appartement contre une décision de non assujettissement au régime de l'autorisation d'aliéner fondée sur la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). - L'art. 3 let. c LPPPL dispose que sont exclus du champ d'application des dispositions sur la préservation du parc locatif les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à 750 fr./m<sup>3</sup> (à l'indice 117, 100 = 1990). Tel est le cas en l'espèce de l'appartement litigieux selon le calcul effectué par l'autorité cantonale et confirmé par le Tribunal cantonal. L'appartement litigieux n'est donc pas soumis à la LPPPL et il peut être aliéné sans autorisation (consid. 2). Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

La décision attaquée est fondée sur la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, loi qui a notamment pour but de "lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population" (art. 1 let. a LPPPL). Cette loi institue une procédure d'autorisation pour l'aliénation de logements loués (art. 5 let. c LPPPL, art. 19 ss LPPPL), qui ne s'applique cependant pas aux logements "exclus du champ d'application" par l'art. 3 LPPPL. En l'espèce, le notaire de la propriétaire a demandé à l'autorité cantonale compétente de rendre une décision en constatation sur la question de savoir si l'appartement litigieux entrait, en cas de vente, dans le champ d'application de la LPPPL. La décision attaquée résout cette question dans le sens d'un non-assujettissement. Il s'agit d'une décision finale, qui peut faire l'objet d'un recours de droit administratif selon les art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV.173.36). Dans le chapitre de la LPPPL consacré à la procédure d'autorisation pour l'aliénation de logements loués (chapitre IV du titre II "Préservation du parc locatif", art. 19 ss LPPPL), il est prévu que le propriétaire et le locataire ont qualité pour recourir "contre les décisions prises par le département en vertu du présent chapitre" (art. 23 al. 1 LPPPL). La décision attaquée n'est pas à proprement parler une décision prise en vertu du chapitre IV, ou des art. 19 ss LPPPL, puisque précisément, pour le logement litigieux, il a été considéré que les règles sur la procédure d'autorisation n'étaient pas applicables. La question de savoir si le locataire a néanmoins qualité pour recourir, sur la base d'une application extensive de l'art. 23 LPPPL, peut néanmoins rester indécise, vu le sort à réserver à ses conclusions – étant toutefois précisé que ni l'autorité intimée ni la propriétaire de l'immeuble ne contestent la recevabilité du recours de la locataire. Sous cette réserve, il y a donc lieu d'entrer en matière.

### E. 2

La recourante conteste que l'opération de vente de l'appartement qu'elle loue soit exclue du champ d'application des règles de la LPPPL sur la préservation du parc locatif. a) La jurisprudence cantonale a déjà constaté que la LPPPL poursuivait des objectifs comparables à ceux des deux lois qu'elle a abrogées le 1<sup>er</sup> janvier 2018 (cf. art. 42 LPPPL), à savoir l'ancienne loi 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) et l'ancienne loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL). Cette législation vise en substance à conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles, ou à combattre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population (cf. arrêt FO.2018.0011 du 22 février 2019, consid. 2). Les appartements dépassant une certaine valeur ou une certaine surface ne sont pas censés correspondre à ces besoins et le régime de protection du droit cantonal ne s'applique pas. La nouvelle LPPPL regroupe les procédures d'autorisation pour, d'une part, les travaux et changements d'affectation de logements loués (chapitre III, art. 10 ss LPPPL), et d'autre part l'aliénation de logements loués (chapitre IV, art. 19 ss LPPPL). On peut déduire des dispositions transitoires de la LPPPL (cf. art. 41) qu'une demande d'autorisation déposée après le 1<sup>er</sup> janvier 2018 est traitée exclusivement en application de la nouvelle législation, même si des opérations antérieures dans le même bâtiment, voire concernant le même appartement, avaient été traitées sur la base de la LDTR ou de la LAAL. En l'occurrence, vu la date de la demande du notaire, l'autorité cantonale était donc tenue d'appliquer les critères de l'art. 3 LPPPL, en fonction de la situation actuelle de l'immeuble, pour se prononcer sur la question de l'assujettissement. b) L'art. 3 let. c LPPPL dispose que sont exclus du champ d'application des dispositions sur la préservation du parc locatif "les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 750.-/m<sup>3</sup> (à l'indice 117, 100 = 1990)". La décision attaquée explique comment cette "valeur à neuf assurance incendie" a été calculée. La valeur totale résulte de la dernière police d'assurance de l'établissement cantonal ECA et, en fonction du volume du bâtiment, la valeur au mètre cube a été calculée à 933 fr., en tenant compte de la valeur des locaux commerciaux du rez-de-chaussée, respectivement à 994 fr., en ne retenant que la valeur des parties réservées au logement, y compris les parties communes, caves ou galetas. Ce dernier mode de calcul correspond à celui prescrit à l'art. 3 du règlement du 25 octobre 2017 d'application de la LPPPL (RLPPPL, BLV 840.15.1). Au demeurant, même si l'on ne se fondait que sur la valeur au mètre-cube retenue par l'ECA pour les logements des étages lors de l'établissement de la nouvelle police en 2014, à savoir 800 fr./m<sup>3</sup> à l'indice 120 – ce qui correspond à 833 fr./m<sup>3</sup> à l'indice 125 appliqué par l'ECA en 2018 –, sans tenir compte ni de la valeur des parties communes, caves ou galetas, ni encore de la valeur des nouveaux logements des combles, cette valeur (800 fr., respectivement 833 fr.) est supérieure au seuil de l'art. 3 let. c LPPPL, qui est de 769 fr. à l'indice 120, respectivement de 801 fr. à l'indice 125. c) Il résulte ainsi clairement des éléments chiffrés de la décision attaquée – qui ne sont du reste pas contestés en tant que tels par la recourante – que l'appartement litigieux peut être aliéné sans autorisation parce qu'il est exclu du champ d'application de la LPPPL. La décision de non-assujettissement étant conforme au droit cantonal, elle doit être purement et simplement confirmée. Il s'ensuit que le Service des communes et du logement ne serait pas fondé, à défaut de procédure d'autorisation, à soumettre l'aliénation projetée aux conditions que la recourante propose.

### **E. 3**

En définitive, le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La recourante, qui succombe, doit supporter l'émolument judiciaire (art. 49 LPA-VD). La société propriétaire, qui est nécessairement partie à la procédure et qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens, à la charge de la recourante (art. 55 LPA-VD).

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