

PROCEDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION CONCERNANT LA Vente d'appartements loués (LPPPL)



PROCEDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION CONCERNANT LA Vente d'appartements loués (LPPPL)

La vente d'appartements loués est soumise à autorisation pour tant que les logements concernés entrent dans le champ d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (voir art. 2 LPPPL).

❖ Demande d'autorisation

La demande d'autorisation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble moyennant le formulaire prévu à cet effet et doit contenir toutes les précisions utiles. Elle peut se faire après ou avant la signature d'un acte de vente (en cas de vente conditionnelle par exemple).

❖ Préavis motivé

La commune du lieu de situation de l'immeuble transmet la demande avec un préavis dûment motivé. Elle apporte toutes précisions utiles, notamment si les logements concernés par la vente correspondent quantitativement et qualitativement à un besoin de sa population.

❖ Examen par la Division logement

La Division logement examine si la demande obéit aux motifs d'octroi de l'autorisation définis à l'art. 20 al.1 litt. a (appartement n'entrant pas dans une catégorie "à pénurie"), litt. b (PPE dès construction ou avant le 7 octobre 1989) ou litt. c (achat du logement par le locataire en place, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré, sans qu'il ait été contraint de l'acheter ou de partir).

Si ces motifs ne sont pas remplis ou en cas de doute, la Division logement requiert des compléments auprès de la commune et/ou du propriétaire, ou procède à une visite technique de l'appartement.

❖ Compléments auprès de la commune

La Commune s'exprime sur la notion de pénurie - si ce n'est déjà fait - et sur les circonstances qui commanderaient la délivrance d'une autorisation.

❖ Compléments auprès du propriétaire

Le propriétaire justifie quelles sont les circonstances commandant l'aliénation (personnelles, économiques, financières, etc.) et apporte tous justificatifs utiles.

❖ Notification de la décision au propriétaire et au locataire

La Division logement notifie sa décision au propriétaire ou son mandataire (notaire) et au locataire si le logement est loué. Lorsque le logement est vacant ou que le locataire n'est pas en mesure d'agir, la notification est faite à l'Asloca-Vaud (section cantonale à Lausanne). L'un ou l'autre ont qualité pour recourir.

❖ Recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP)

L'acte de recours doit être déposé auprès de la CDAP dans les 30 jours suivant la communication de la décision attaquée; il doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le cas échéant, ce dernier est accompagné de la procuration du mandataire. L'arrêt de la CDAP est susceptible de recours au TF dans les 30 jours de l'arrêt.

❖ Confirmation par La Division logement

A l'échéance du délai de recours (30 jours + le délai de garde postal, soit environ 40 jours en pratique), la Division logement confirme au requérant que sa décision est entrée en force. Ce délai est prolongé lors des fêtes judiciaires au sens de l'art. 96 LPA.

Les parties qui reçoivent la notification de la décision de la Division logement (propriétaire, d'une part, et locataire en place ou Asloca-Vaud, d'autre part) peuvent valablement renoncer volontairement à recourir, par une manifestation de volonté écrite, ce qui abrège le délai de confirmation. Le fait de renoncer à contester une décision fondée sur le droit administratif public cantonal ne préjuge pas de l'application du droit privé du bail à loyer dans les rapports directs entre locataire et propriétaire.