

Les ventes d'appartements précédemment loués

Autor(en): **Schmutz, D. / Payot, F.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **62 (1989)**

Heft 1

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128962>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

LES VENTES D'APPARTEMENTS PRÉCÉDEMMENT LOUÉS

Rapport du Conseil d'Etat vaudois au Grand Conseil sur les pétitions de l'Association vaudoise des locataires (AVLOCA), des locataires des immeubles chemin de Vermont 12 à 16 à Lausanne et des locataires de l'immeuble «Sous-les-Vignes A» à Gland, concernant les ventes d'appartements précédemment loués, ainsi que sur l'interpellation Pierre-François Veillon sur le même objet

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Introduction

La mise en vente de logements précédemment loués, plus connue sous la dénomination de « congés-ventes », constitue certainement un problème social et humain (difficultés pour trouver un logement à sa convenance en cette période de pénurie, insuffisance des moyens pécuniaires permettant de se porter acquéreur de son logement, délogement parfois assimilable à un déracinement, notamment).

Si l'accession à la propriété de son logement, lorsqu'elle ne s'accompagne d'aucune contrainte, est une promotion à laquelle de nombreuses personnes aspirent et doit à ce titre être encouragée, il n'en va pas de même lorsqu'elle doit impliquer le départ de locataires contre leur gré, et que les personnes touchées sont de condition modeste.

Les deux aspects antinomiques que présente la vente de logements précédemment loués ont conduit le Conseil d'Etat à vous proposer, en mars 1985, une solution modérée susceptible de préserver les intérêts parfois contradictoires en présence. Celle-ci consistait, rappelons-le, dans un engagement pris par les membres de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et de la Société vaudoise des régisseurs (SVR) à se conformer à certaines règles dans l'exercice des mandats de vente qui leur sont confiés.

En s'abstenant de légiférer dans un domaine où la bonne volonté des propriétaires paraissait à même de juguler les effets parfois intolérables liés à la vente de logements en PPE, vous avez placé les associations immobilières face à leurs responsabilités, tout en conservant toute latitude pour légiférer si l'option choisie ne devait pas donner les résultats escomptés. Cette position, vous l'avez confirmée à deux reprises en décembre 1985 et en février 1987, suite à deux rapports que le Conseil d'Etat vous a présentés à ce sujet (rapport du Conseil d'Etat sur l'interpellation de M^{me} et MM. les députés Marie-Antoinette Martin et consorts concernant les congés-ventes et rapport du Conseil d'Etat sur la politique du logement).

Dans leurs pétitions respectives, tant l'AVLOCA (pétition du 11 septembre 1987) que les locataires des immeubles sis au chemin de Vermont 12 à 16 à Lausanne (pétition du 3 septembre 1987) et au lieudit «Sous-les-Vignes A» à Gland (pétition du 30 octobre 1987) mettent en doute l'efficacité du moyen mis en place. Toutes demandent à l'Etat de se doter d'un dispositif légal l'habilitant à soumettre à autorisation la vente d'appartements précédemment loués.

Saisie du dossier, la Commission des pétitions du Grand Conseil s'est réunie le 2 novembre 1987. A l'unanimité, elle a décidé de vous proposer le renvoi des pétitions au Conseil d'Etat pour étude et rapport. Dans son compte rendu, la commis-

sion relevait notamment qu'il était important d'établir si la situation s'était profondément modifiée depuis le 30 juin 1986, date des derniers renseignements contenus dans le rapport de février 1987.

Le 8 décembre 1987, M. le député Pierre-François Veillon a développé son interpellation sur la position du Conseil d'Etat concernant les ventes d'appartements précédemment loués. Il s'y interroge sur l'efficacité réelle de l'engagement adopté par les associations immobilières et se demande si le moment n'est pas venu de rechercher une solution plus contraignante qui permette à l'Etat de s'opposer à ce type de transactions lorsque l'intérêt public est en jeu. A ce titre il propose l'étude d'un moyen du type de celui adopté à Genève, à savoir une loi soumettant à autorisation toute vente d'appartements précédemment loués. Comme on peut le constater, tant les pétitions que l'interpellation tendent vers un objectif commun. C'est pourquoi elles ont été associées dans un même examen.

Réponse

Depuis que la solution du « code d'honneur » a été testée, avec votre accord, le Conseil d'Etat a maintenu un contact permanent avec les associations immobilières. C'est ainsi que diverses recommandations destinées à renforcer l'efficacité de l'engagement ont été formulées (ex.: il a été demandé aux associations de préciser à l'intention de leurs membres les conditions restrictives dans lesquelles une indemnité de départ est admissible; ou encore, il a été requis que tout locataire dont l'appartement est mis en vente soit informé, dès le premier contact établi par le vendeur, de l'existence du « code d'honneur » et des avantages qui en résultent pour le locataire). Cette attitude marque l'attention particulière que porte le Conseil d'Etat au bon déroulement de l'opération conduite sous la responsabilité des associations immobilières. De plus, il se fait communiquer tous les cas de violation de l'engagement qui parviendraient à la connaissance de la CVI ou de la SVR.

Si l'on regroupe les propos tenus dans les différentes pétitions et dans l'interpellation, deux préoccupations essentielles apparaissent:

- la première a trait au respect ou au non-respect des termes de l'engagement par les propriétaires en général, qu'ils soient membres ou non des associations immobilières;
- la seconde se rapporte à l'essence même de la solution choisie. Celle-ci est-elle réellement à même d'éviter que la pénurie de logements destinés à la location ne s'aggrave par le phénomène des ventes?

Avant de répondre à ces deux interrogations, il paraît indispensable de rappeler quel rôle a été

dévolu à l'engagement adopté par les associations immobilières. L'absence d'idées claires sur cette question a souvent été source de confusion, notamment en regard de l'interprétation des chiffres annoncés par la CVI et la SVR d'une part, l'AVLOCA d'autre part.

Le rôle de l'engagement, tel qu'il apparaît en particulier dans la réponse que le Conseil d'Etat a apportée à l'interpellation Marie-Antoinette Martin et consorts en décembre 1985, est celui d'un complément à un dispositif légal existant, la 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. Cette loi, rappelons-le, permet de soumettre à autorisation la vente d'appartements précédemment loués, pour autant que ces logements aient été au préalable transformés, rénovés, voire reconstruits après une opération de démolition-reconstruction cependant. Etant admis que dans la grande majorité des cas les logements proposés à la vente étaient au préalable « rafraîchis », et que très souvent les travaux effectués nécessitaient une autorisation au sens de la loi susmentionnée, l'engagement n'avait qu'un rôle complémentaire, voire subsidiaire à jouer. Celui-ci se limitait à rendre le départ du locataire qui ne désire pas acquérir son logement plus supportable. Pour ce faire, un certain nombre d'avantages, qui n'auraient pu que difficilement être concédés par le biais d'un dispositif légal, étaient proposés au locataire, tel un bail de cinq ans par exemple. Ou encore, dans certains cas extrêmes, le maintien « définitif » du locataire pouvait être envisagé suite à l'intervention de PROLOC SA. (Nous rappelons pour mémoire que PROLOC SA, société créée par les associations immobilières en février 1986, a pour but de venir en aide à ceux qui se trouveraient dans une situation particulièrement difficile ensuite de la vente de leur logement. Elle accomplit sa mission en acquérant des appartements occupés par des gens de condition modeste et en les louant à leurs occupants qui peuvent ainsi y demeurer. A l'heure actuelle, PROLOC SA s'est porté acquéreur de trois logements.)

Ainsi donc, le système à « deux étages » imaginé par le Conseil d'Etat devait assurer une protection optimale des intérêts en présence.

La situation qui a prévalu lors du choix de la solution de l'engagement a-t-elle évolué au point que celle-ci doive être remise en question ?

Le dernier rapport communiqué par les associations immobilières au Conseil d'Etat laisse apparaître que la commission chargée de veiller à l'application de l'engagement a examiné 36 cas depuis son entrée en fonction, le 1^{er} janvier 1985. Ils peuvent être classés de la manière que voici :

- cas dans lesquels l'engagement n'était pas applicable: 7
- cas retirés (à la suite d'accords entre parties principalement): 5
- cas où l'affaire a été portée par les parties devant les commissions de conciliation ou le Tribunal des baux: 6
- cas aboutissant à une exclusion de l'association pour non-respect de l'engagement: 1
- cas où la commission a constaté que l'engagement était respecté, ou a obtenu qu'il le soit:

15 (dont le cas de l'immeuble « Sous-les-Vignes A » à Gland, objet de l'une des pétitions)

- cas pendants: 2 (dont le cas de l'immeuble Vermont 12 à 16 à Lausanne, objet de l'une des pétitions).

Quand bien même la commission admet ne pas avoir connaissance de tous les cas de congés-ventes, les chiffres énoncés donnent à penser que l'engagement est le plus souvent respecté. A tout le moins, aucun élément vérifiable ne permet au Conseil d'Etat de mettre en doute la fiabilité des chiffres annoncés par les associations immobilières. L'AVLOCA, pour sa part, affirme que l'engagement n'est pratiquement jamais respecté, sans pour autant accepter d'étayer ses propos par la divulgation d'exemples concrets. Le lancement imminent de son initiative « Halte aux congés-ventes » a probablement commandé cette retenue.

Quant à la question de savoir si la solution testée par le Conseil d'Etat donne satisfaction, en ce sens qu'elle permet de prévenir une diminution sensible du parc de logements à louer, tout en tenant compte de l'ensemble des intérêts en présence, elle appelle le commentaire suivant:

Il n'existe aucune statistique permettant de cerner avec précision le nombre d'appartements qui sont passés ces dernières années du statut de logements à louer à celui de logements à acheter. Dans son document adressé au Conseil d'Etat en complément de sa pétition, l'AVLOCA admet du reste que le phénomène des opérations « acheter ou partir » est impossible à quantifier. Dans ce même document, elle évalue toutefois à plus de 1000 le nombre des locataires qui auraient été obligés de quitter leur logement consécutivement à sa mise en vente, cela en l'espace de cinq ans.

Si cette déclaration devait se vérifier, cela pourrait signifier qu'une pratique nouvelle se serait instaurée, pratique qui consisterait à réaliser des PPE sans entreprendre au préalable les travaux de rafraîchissement jusqu'alors le plus souvent effectués. (Ces travaux, rappelons-le, dépassent souvent le seuil de l'entretien courant et nécessitent de ce fait une autorisation au sens de la loi du 4 mars 1985. Un contrôle des ventes peut alors être imposé.) Cela pourrait également signifier que le moyen principal, dont le canton s'est doté pour éviter en période de pénurie une diminution du nombre de logements à loyers abordables, serait (en partie du moins) vidé de sa substance. Un réexamen de la situation s'imposerait alors.

Cet élément, ainsi que l'opposition de l'AVLOCA à divulguer ses statistiques ne permettent pas, en l'état actuel, de répondre en connaissance de cause à la question posée par les pétitionnaires de l'interpellateur.

Le Conseil d'Etat saisira par conséquent l'occasion suscitée par l'aboutissement de l'initiative lancée par l'AVLOCA pour revenir devant le Grand Conseil avec un rapport consacré à cette question.

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil de prendre acte du présent rapport.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 9 septembre 1988.

pr le président: Le chancelier:
D. Schmutz F. Payot