



Vaud - L3PL: dois-je demander une autorisation pour vendre mon bien?

Dans certains cas bien précis, le propriétaire d'un bien immobilier situé dans le canton de Vaud devra demander une autorisation pour vendre son bien. Cela en application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, LPPPL ou L3PL dans le jargon des initiés.

Le volet préservation de la loi développé dans cet article a pour but de lutter contre la pénurie de logement en tentant de conserver les logements loués dans le parc locatif.

La règle générale est la suivante: la vente d'un bien immobilier dans le canton de Vaud, situé dans un district à pénurie, qui est actuellement en location ou qui a été précédemment loué, est soumise à l'autorisation de la Direction du logement du canton.

Et voici une information de grande valeur pour les propriétaires: de nombreuses exceptions s'appliquent!

Vous ne devez pas demander d'autorisation dans les cas suivants:

- Le nouveau propriétaire va conserver le bien en location au locataire actuel.
- Si le bien est libre de tout occupant, vous serez dispensé de demande d'autorisation, à condition que le district dans lequel est situé le bien ne souffre pas d'une pénurie de logement.

Si vous vous trouvez dans un district à pénurie, les types de biens suivants sont exclus du champ d'application de la loi:

- Les bâtiments qui ne comportent que deux logements.
- Les bâtiments qui ne comportent pas plus de trois logements, à la condition que l'un de ces logements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré.
- Les logements occupés en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré.
- Les logements d'une surface nette habitable de 150 m² et plus.



GRANA

- Les immeubles ou les logements loués dont la valeur à neuf assurance incendie (ECA) est supérieure à CHF 750.- / m³ (à l'indice 117, 100 = 1990).

Si vous pensez que votre bien entre dans l'une ou plusieurs des exceptions citées, je vous recommande vivement d'obtenir la

confirmation de la part de la Direction du logement. Voici son adresse:

**Direction générale du territoire
et du logement
Direction du logement
Rue Caroline 11 bis
1014 Lausanne**

Si votre bien n'entre dans aucune des exceptions, une demande doit être faite.

Cette demande peut être faite avant de mettre en vente, en parallèle des démarches de vente ou une fois arrivé chez le notaire. Je ne recommande pas la dernière solution, car elle vous fera perdre du temps et pourra même faire capoter la vente.

Notez qu'en plus de la longue liste d'exceptions, il existe plusieurs cas pour lesquels l'autorisation vous sera automatiquement accordée. Les voici :

- L'appartement n'entre pas dans une catégorie à pénurie.
- L'appartement se trouve dans un immeuble qui a été constitué en PPE dès sa construction.
- L'immeuble dans lequel se trouve l'appartement a été constitué en PPE avant le 7 octobre 1989.
- Si vous vendez l'appartement au locataire qui l'occupe actuellement, sans le contraindre. Ceci fonctionne aussi si l'ap-

partement est acheté par un proche parent, un allié ou un partenaire enregistré du locataire.

Qui doit faire les démarches?

- Vous pouvez faire les démarches vous-même.
- Vous pouvez confier ces démarches à un courtier qualifié qui sait comment s'y prendre avec les administrations.
- En dernier recours, le notaire peut s'occuper des démarches.

Peut-on me refuser de vendre mon bien?

Votre requête pour sortir votre appartement du parc locatif peut vous être refusée. Ou l'autorisation peut être accordée tout en étant assortie de conditions très contraignantes. Tout dépend de la situation.

Un principe fondamental est l'article 26 de notre Constitution suisse: «La propriété est garantie». Ainsi que l'article 641 alinéa 1 du Code civil suisse qui dit: «Le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi».

La Direction du logement doit donc bien évidemment tenir compte, dans ses prises de décision, du principe constitutionnel de la garantie de la propriété, ainsi que du principe de disposition prévu dans le Code civil. De mon expérience, le plus important est de fournir un dossier bien ficelé à la Direction du logement, afin de faciliter sa prise de décision. ■

Davantage d'informations à ce sujet >>>



Kia Sportage 4x4
Également disponible en version Hybrid et Plug-in Hybrid

Leasing à partir de **CHF 229.-/mois***

KIA
Movement that inspires

Emil Frey Genève Les Vernets

Rue François-Dussaud 13 | 1227 Genève
+41 22 308 55 08 | vernets@emilfrey.ch
www.emilfrey.ch/vernets



Emil Frey Genève Les Vernets
emilfrey.ch/vernets



Modèle illustré: Kia Sportage GT-Line 1.6 T-GDi PHEV aut., CHF 55'550.-**, peinture métallisée CHF 790.-, Two-Tone CHF 650.- (TVA incl.), 1.1l/100km 16,9kWh/100km, 25g CO₂/km, rendement énergétique B. **Prime de CHF 2000.- déjà déduite. *Calcul de leasing, p. ex. à 2,9%: Kia Sportage 1.6 T-GDi MHEV man., CHF 30'550.- (prime de CHF 2000.- déjà déduite), mensualité leasing CHF 229.-, taux de leasing 2,9%, taux de leasing eff. 2,94%, durée 48 mois, 10'000km/an, versement initial CHF 7637.- (non obligatoire), assurance casco complète obligatoire non incluse, le partenaire de leasing est MultiLease SA. Une demande de leasing n'est pas accordée lorsqu'elle entraîne le surendettement du consommateur ou de la consommatrice. Moyenne de tous les véhicules neufs vendus en Suisse: 129g CO₂/km selon le nouveau cycle d'essai WLTP. Offre valable jusqu'au 30.11.2023 ou jusqu'à épuisement des stocks (chez les partenaires Kia participants).

