

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
TITRE I PRINCIPES GENERAUX		
<p>Art. 1 But</p> <p>¹ La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population.</p>	<p>Art. 1 But</p> <p>¹ La présente loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population.</p>	
<p>Art. 2 Définition de la pénurie - Champ d'application territorial</p> <p>¹ Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50 % ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.</p> <p>² La loi s'applique dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l'alinéa 1. Le Conseil d'Etat en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.</p> <p>³ Sur proposition dûment motivée de la municipalité, une commune dans laquelle la situation du marché du logement est significativement différente, du point de vue quantitatif et qualitatif, de celle prévalant à l'échelle du district ou très particulière en regard de la situation cantonale, peut demander au Conseil d'Etat soit à être retirée de la liste prévue à l'alinéa 2, soit à y figurer.</p>	<p>Art. 2 Définition de la pénurie - Champ d'application territorial</p> <p>¹ Il y a pénurie au sens de la loi lorsque le taux global de logements vacants, à l'échelle du district, est durablement inférieur à 1,50 % ; ce taux est déterminé en prenant la moyenne, sur les trois dernières années, du taux de logements vacants établi annuellement par le département en charge de la statistique.</p> <p>² La loi s'applique dans les districts où sévit la pénurie de logements au sens de l'alinéa 1. Le Conseil d'Etat en arrête la liste et la publie annuellement dans la Feuille des avis officiels.</p> <p>³ Sur proposition dûment motivée de la municipalité, une commune dans laquelle la situation du marché du logement est significativement différente, du point de vue quantitatif et qualitatif, de celle prévalant à l'échelle du district ou très particulière en regard de la situation cantonale, peut demander au Conseil d'Etat soit à être retirée de la liste prévue à l'alinéa 2, soit à y figurer.</p> <p>⁴ Lorsque la pénurie est prononcée, soit lorsque le taux de logements vacants défini à l'alinéa 1 est inférieur à 1%, les articles 11, 14 et 21 de la présente loi prévoient des modalités particulières d'application.</p>	<p>Compte tenu de la pénurie prononcée qui sévit depuis plusieurs années, il y a lieu de prévoir des régimes différenciés de contrôles en fonction du taux de pénurie. Soucieux de préserver la substance locative dans les régions du canton les plus touchées par la pénurie de logements, notamment les régions urbaines, le Conseil d'Etat estime que les règles actuelles de la LDTR doivent être maintenues lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1%. Il s'agit notamment du pourcentage de référence en cas de dispense d'autorisation (travaux inférieurs à 20% de la valeur ECA en cas de pénurie prononcée, 30% dans les autres cas ; art. 11 al. 2 LPPL) et de la durée maximale des contrôles en cas de travaux ou en cas de vente (dix ans en cas de pénurie prononcée, cinq ans dans les autres cas ; art. 14 al. 3 LPPL et 21 al. 4 LPPL).</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>Art. 3 Logements ou opérations exclus du champ d'application</p> <p>1 Sont exclus du champ d'application de la loi :</p> <p>a. les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements et ceux de trois logements, pour autant que l'un des trois logements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ;</p> <p>b. les logements occupés en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ;</p> <p>c. 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) ;</p> <p>d. les bâtiments d'importance nationale ou régionale classés Monuments historiques ou inscrits en note 1 ou 2 à l'Inventaire cantonal au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites ;</p> <p>e. les logements d'une surface habitable intra muros nette de 135 m2 ou plus ;</p> <p>f. l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée ;</p> <p>g. l'aliénation "en bloc" à un même acheteur d'un immeuble d'habitation ou de la totalité des lots d'une propriété par étages appartenant à un même propriétaire, lorsque ce transfert est prévu à titre d'investissement et n'a pas pour conséquence de soustraire du parc locatif la majorité des logements concernés.</p>	<p>Art. 3 Logements ou opérations exclus du champ d'application</p> <p>1 Sont exclus du champ d'application de la loi :</p> <p>a. les immeubles d'habitation comprenant jusqu'à deux logements et ceux de trois logements, pour autant que l'un des trois logements ait été occupé en dernier lieu par son propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ;</p> <p>b. les logements occupés en dernier lieu par le propriétaire, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré ;</p> <p>c. 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) ;</p> <p><i>supprimé</i></p> <p>d. les logements de 6 pièces et plus ;</p> <p>e. l'aliénation d'un logement dans une procédure d'exécution forcée ;</p> <p>f. l'aliénation "en bloc" à un même acheteur d'un immeuble d'habitation ou de la totalité des lots d'une propriété par étages appartenant à un même propriétaire, lorsque ce transfert est prévu à titre d'investissement et n'a pas pour conséquence de soustraire du parc locatif la majorité des logements concernés.</p>	<p>Le classement en note 1 ou 2 ne suffit pas à exclure <i>de facto</i> un immeuble de la LPPL car le classement peut porter sur des éléments autres que le logement, qui n'impliquent pas de travaux coûteux lors de la rénovation de ces derniers.</p> <p>La notion de 6 pièces et plus (retenue dans les législations analogues telle la LDTR-GE) est à préférer à celle de surface, qui couvre une typologie de logements trop variés. Les cas particuliers de logements à grande surface comprenant peu de pièces (loft, etc.) seront traités selon les règles ordinaires, notamment sous l'angle de leur appartenance ou non à une catégorie « à pénurie ».</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>Art. 4 Logements loués - Définition</p> <p>¹ Les logements loués au sens de la présente loi sont les locaux d'habitation loués en dernier lieu, qu'ils soient occupés ou vacants au moment de la requête d'autorisation.</p>	<p>Art. 4 Logements loués - Définition</p> <p>¹ Les logements loués au sens de la présente loi sont les locaux d'habitation loués en dernier lieu, qu'ils soient occupés ou vacants au moment de la requête d'autorisation.</p>	
<p>Art. 5 Principes de l'autorisation</p> <p>¹ Sont soumis à une autorisation du département en charge du logement (ci-après : le département) :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués ; b. l'affectation totale ou partielle de logements loués à d'autres fins que l'habitation ; c. l'aliénation de logements loués. 	<p>Art. 5 Principes de l'autorisation</p> <p>¹ Sont soumis à une autorisation du département en charge du logement (ci-après : le département) :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués ; b. l'affectation totale ou partielle de logements loués à d'autres fins que l'habitation ; c. l'aliénation de logements loués. 	
<p>TITRE II PROCEDURE D'AUTORISATION</p>	<p>TITRE II PROCEDURE D'AUTORISATION</p>	
<p>Art. 6 Dépôt de la requête en cas de travaux ou de changement d'affectation</p> <p>¹ La demande d'autorisation de démolition, de rénovation d'importance, de transformation ou de changement d'affectation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble, au moyen du questionnaire établi par le département. La commune la transmet au département par l'intermédiaire de la Centrale des autorisations prévue dans le cadre des dispositions applicables en matière de police des constructions.</p>	<p>Art. 6 Dépôt de la requête en cas de travaux ou de changement d'affectation</p> <p>¹ La demande d'autorisation de démolition, de rénovation d'importance, de transformation ou de changement d'affectation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble, au moyen du questionnaire établi par le département. La commune la transmet au département par l'intermédiaire de la Centrale des autorisations prévue dans le cadre des dispositions applicables en matière de police des constructions.</p> <p>² Lorsque les travaux ne consistent qu'en la rénovation d'appartements isolés dans un immeuble locatif, la demande est adressée au département, qui statue en procédure simplifiée.</p>	<p>Il est nécessaire de prévoir dans la LPPL une procédure simplifiée en cas de réfection d'objets isolés (logement devenu vacant ensuite du départ d'un locataire par exemple). En effet, dans de telles circonstances, l'appartement nécessite parfois des travaux importants, notamment lorsqu'il a été occupé durant de très longues périodes par le même locataire. Le traitement doit dès lors être rapide pour éviter que le logement reste durablement vacant, le temps de la procédure.</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>² Le maître de l'ouvrage ou son mandataire informe les locataires de son projet au plus tard lors du dépôt de la demande d'autorisation, selon le mode qu'il juge opportun.</p>	<p>³ Le maître de l'ouvrage ou son mandataire informe les locataires de la nature de son projet, du calendrier prévisionnel des travaux et de leurs répercussions prévisibles sur les loyers, au plus tard lors du dépôt de la demande d'autorisation.</p>	<p>L'al. 3 indique sur quels points au minimum l'information doit porter. Le maître de l'ouvrage reste libre du mode d'information.</p>
<p>Art. 7 Dépôt de la requête en cas d'aliénation d'un logement loué</p> <p>¹ La demande d'aliénation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble au moyen du formulaire établi par le département.</p>	<p>Art. 7 Dépôt de la requête en cas d'aliénation d'un logement loué</p> <p>¹ La demande d'aliénation est adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble au moyen du formulaire établi par le département.</p>	
<p>Art. 8 Préavis communal - Traitement du dossier</p> <p>¹ Sous réserve de mesures d'instruction particulières, la commune transmet la requête visée aux articles 6 et 7 au département avec un préavis dûment motivé, dans les trente jours.</p> <p>² La commune donne toute précision utile dans son préavis. Elle indique, dans tous les cas, si les logements loués concernés correspondent quantitativement et qualitativement à un besoin de sa population.</p> <p>³ Les critères permettant de définir les logements répondant aux besoins de la population sont notamment les niveaux de leurs loyers, leurs surfaces, leurs nombres de pièces et leurs standards constructifs.</p> <p>⁴ Sous réserve de mesures d'instruction particulières, le département statue dans les vingt jours dès réception du préavis communal.</p>	<p>Art. 8 Préavis communal - Traitement du dossier</p> <p>¹ Sous réserve de mesures d'instruction particulières, la commune transmet la requête visée aux articles 6 et 7 au département avec un préavis dûment motivé, dans les trente jours.</p> <p>² La commune donne toute précision utile dans son préavis. Elle indique, dans tous les cas, si les logements loués concernés correspondent quantitativement et qualitativement à un besoin de sa population.</p> <p>³ Les critères permettant de définir les logements répondant aux besoins de la population sont notamment les niveaux de leurs loyers, leurs surfaces, leurs nombres de pièces et leurs standards constructifs.</p> <p>⁴ Sous réserve de mesures d'instruction particulières, le département statue dans les vingt jours dès réception du préavis communal.</p>	

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>Art. 9 Mesures d'instruction - Expertise technique</p> <p>¹ La commune prend toute mesure d'instruction lui permettant d'émettre le préavis requis à l'art.8, en collaboration avec le département, si elle le souhaite.</p> <p>² La commune ou le département peuvent consulter le propriétaire, les locataires ou leurs représentants.</p> <p>³ Le département décide si une inspection locale ou une expertise technique plus complète se justifie. Dans l'affirmative, il en avise la commune qui peut y participer.</p> <p>⁴ L'expertise technique est effectuée selon une méthode dont les principes sont publiés par le département.</p>	<p>Art. 9 Mesures d'instruction - Expertise technique</p> <p>¹ La commune prend toute mesure d'instruction lui permettant d'émettre le préavis requis à l'art.8, en collaboration avec le département, si elle le souhaite.</p> <p>² La commune ou le département peuvent consulter le propriétaire, les locataires ou leurs représentants.</p> <p>³ Le département décide si une inspection locale ou une expertise technique plus complète se justifie. Dans l'affirmative, il en avise la commune qui peut y participer.</p> <p>⁴ L'expertise technique est effectuée selon une méthode dont les principes sont publiés par le département.</p>	
<p>TITRE III TRAVAUX ET CHANGEMENT D'AFFECTATION DE LOGEMENTS LOUES</p>	<p>TITRE III TRAVAUX ET CHANGEMENT D'AFFECTATION DE LOGEMENTS LOUES</p>	
<p>Art. 10 Rénovation et transformation</p> <p>¹ La rénovation au sens de la présente loi consiste en tous travaux générant une plus-value pour l'immeuble ou le logement loué concerné sans en modifier la distribution, mais en améliorant son confort. Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion.</p> <p>² La transformation au sens de la présente loi consiste en tous travaux ayant pour conséquence de modifier l'architecture, la surface, le volume, la distribution de tout ou partie d'un immeuble ou d'un logement loué ou d'y aménager de nouvelles installations techniques (chauffage, ascenseur, etc.).</p>	<p>Art. 10 Rénovation et transformation</p> <p>¹ La rénovation au sens de la présente loi consiste en tous travaux générant une plus-value pour l'immeuble ou le logement loué concerné sans en modifier la distribution, mais en améliorant son confort. Les travaux de pur entretien ne sont pas inclus dans cette notion.</p> <p>² La transformation au sens de la présente loi consiste en tous travaux ayant pour conséquence de modifier l'architecture, la surface, le volume, la distribution de tout ou partie d'un immeuble ou d'un logement loué ou d'y aménager de nouvelles installations techniques (chauffage, ascenseur, etc.).</p>	
<p>Art. 11 Requête de dispense d'autorisation en cas de rénovation de peu d'importance</p> <p>¹ Sur requête, les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et dont le coût est inférieur à 30 %</p>	<p>Art. 11 Requête de dispense d'autorisation en cas de rénovation de peu d'importance</p> <p>¹ Sur requête, les travaux de rénovation n'impliquant pas de restructuration, d'une part, et dont le coût est inférieur à 30 %</p>	

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) indexée de l'immeuble, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.</p> <p>² Si les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, la valeur de référence est ramenée, par ratio, aux seuls logements concernés.</p> <p>³ Si le décompte final des travaux excède le pourcentage défini à l'alinéa 1, le propriétaire en informe le département et lui communique les loyers prévus après travaux. Ces derniers feront l'objet d'un contrôle au sens de l'art. 14.</p> <p>⁴ Lorsque, sur une période maximale de dix ans dès l'exécution de la première étape de travaux, le montant cumulé des travaux effectués par étapes est supérieur au pourcentage défini à l'al. 1, une requête au sens de l'art. 6 doit être présentée.</p>	<p>de la valeur à neuf assurance incendie (ECA) indexée de l'immeuble, d'autre part, peuvent faire l'objet d'une dispense d'autorisation.</p> <p>² En cas de pénurie prononcée au sens de l'article 1 al. 4, le pourcentage de référence est de 20% de la valeur à neuf ECA.</p> <p>³ Si les travaux ne concernent qu'une partie de l'immeuble, la valeur de référence est ramenée, par ratio, aux seuls logements concernés.</p> <p>⁴ Si le décompte final des travaux excède le pourcentage défini à l'alinéa 1, le propriétaire en informe le département et lui communique les loyers prévus après travaux. Ces derniers feront l'objet d'un contrôle au sens de l'art. 14.</p> <p>⁵ Lorsque, sur une période maximale de dix ans dès l'exécution de la première étape de travaux, le montant cumulé des travaux effectués par étapes est supérieur au pourcentage défini à l'al. 1, une requête au sens de l'art. 6 doit être présentée.</p>	<p>Cet article concrétise le nouvel article 2 al. 4 qui introduit un régime différencié de contrôle en cas de pénurie prononcée. Ainsi, dans les districts où la pénurie est prononcée au sens de l'art. 2 al. 4 LPPL, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1%, le pourcentage de référence pour l'octroi d'une dispense d'autorisation reste fixé aux 20% de la valeur à neuf assurance incendie du bâtiment, comme dans l'art. 1 al. 2 RLDTR actuel.</p>
<p>Art. 12 Changement d'affectation</p> <p>¹ Le changement d'affectation au sens de la présente loi consiste en une modification, même en l'absence de travaux, ayant pour effet de remplacer des logements loués par des locaux destinés à un autre usage que l'habitation.</p> <p>² N'est pas soumis à autorisation le changement d'affectation de locaux utilisés initialement à d'autres fins que le logement, temporairement affectés à l'habitation, et qui retrouvent leur utilisation d'origine dans un délai de cinq ans.</p>	<p>Art. 12 Changement d'affectation</p> <p>¹ Le changement d'affectation au sens de la présente loi consiste en une modification, même en l'absence de travaux, ayant pour effet de remplacer des logements loués par des locaux destinés à un autre usage que l'habitation.</p> <p>² Lorsqu'un logement a été créé dans des locaux qui n'étaient précédemment pas voués à l'habitation, il peut changer d'affectation sans être soumis à autorisation, à condition que ce changement intervienne dans les dix ans suivant sa création.</p>	<p>Le délai pendant lequel un logement créé dans des locaux administratifs ou commerciaux peut être réaffecté sans autorisation est porté de cinq à dix ans, afin d'encourager l'investissement pour la création de logements dans ce type de locaux.</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>Art. 13 Motifs d'autorisation</p> <p>¹ L'autorisation est accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. lorsque les logements loués concernés ne correspondent pas aux besoins de la population définis par la commune dans son préavis dûment motivé ; b. lorsque les travaux ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général ; c. lorsque des circonstances techniques le commandent, notamment lorsque les travaux permettent d'améliorer l'habitabilité des logements loués concernés ; d. lorsque les travaux permettent de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment dans les cas prévus dans la loi sur l'énergie. <p>² Dans les cas visés sous litt. c) et d) ci-dessus, l'autorisation est accordée pour autant que l'investissement consenti reste proportionné par rapport aux avantages attendus et que les travaux n'aient pas pour objectif de soustraire les logements en cause des catégories répondant aux besoins de la population.</p>	<p>Art. 13 Motifs d'autorisation</p> <p>¹ L'autorisation est accordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. lorsque les logements loués concernés n'entrent pas dans une catégorie à pénurie ; b. lorsque les travaux ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général ; c. lorsque des circonstances techniques le commandent, notamment lorsque l'immeuble nécessite des travaux importants et qu'ils permettent d'améliorer l'habitabilité des logements loués concernés ; d. lorsque les travaux permettent de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment dans les cas prévus dans la loi sur l'énergie. Le département tient compte dans son analyse des baisses prévisibles des charges qu'entraînera l'amélioration du bilan énergétique du bâtiment. <p>² Dans les cas visés sous litt. c) et d) ci-dessus, l'autorisation n'est accordée que pour autant que l'investissement consenti reste proportionné par rapport aux avantages attendus et que les travaux n'aient pas pour objectif de soustraire les logements en cause des catégories répondant aux besoins de la population.</p>	<p>Le département doit garder une marge de manœuvre par rapport au préavis communal. Le texte proposé correspond à celui de l'article 4 al. 1 litt. a LAAL actuel.</p> <p>Cet article fait référence à la notion de travaux opportuns qui figure à l'art. 12 al. 1 RLDTR actuel. Cet article vise à permettre au propriétaire de procéder à des adaptations aux normes actuelles d'un immeuble vétuste nécessitant d'importants travaux lorsqu'elles sont justifiées au plan technique (réorganisation du plan de logement, création d'un ascenseur, etc.).</p> <p>Cet article ancre dans la loi le fait que la DL peut tenir compte dans son analyse des économies induites de charges. Cela correspond à la pratique de la DL dans des dossiers de transformation lourde ou de démolition/reconstruction.</p> <p>La formulation négative de cet article commande que la DL procède à un examen au cas par cas sous l'angle technique.</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>Art. 14 Conditions</p> <p>¹ Le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.</p> <p>² Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation.</p> <p>³ Il peut soumettre à autorisation la vente de l'immeuble jusqu'à l'exécution des travaux et requérir la production du décompte final des travaux.</p> <p>⁴ Il peut soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs ayant conduit à l'autorisation n'existent plus.</p>	<p>Art. 14 Conditions</p> <p>¹ Le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation sur le revenu locatif.</p> <p>² Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation.</p> <p>³ En cas de pénurie prononcée au sens de l'art. 2 al. 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.</p> <p>⁴ Il peut soumettre à autorisation la vente de l'immeuble jusqu'à l'exécution des travaux et requérir la production du décompte final des travaux.</p> <p>⁵ Il peut soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs ayant conduit à l'autorisation n'existent plus.</p>	<p>Cet article concrétise le nouvel article 2 al. 4 qui introduit un régime différencié de contrôle en cas de pénurie prononcée. Ainsi, dans les districts où la pénurie est prononcée au sens de l'art. 2 al. 4 LPPL, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1%, les contrôles administratifs peuvent porter sur une durée maximale de dix ans, comme dans l'art. 4 al. 3 LDTR actuel.</p>
<p>Art. 15 Validité de l'autorisation - Mentions au registre foncier</p> <p>¹ L'autorisation délivrée sous conditions reste valable tant que les conditions fixées sont respectées.</p> <p>² Lorsque le département accorde l'autorisation sollicitée aux conditions fixées à l'article 14, celles-ci font l'objet d'une mention au registre foncier ; ces conditions sont opposables à tout acquéreur de l'immeuble.</p> <p>³ La mention est radiée lorsque les logements concernés ne figurent plus dans des catégories à pénurie au sens de l'article 2.</p>	<p>Art. 15 Validité de l'autorisation - Mentions au registre foncier</p> <p>¹ L'autorisation délivrée sous conditions reste valable tant que les conditions fixées sont respectées.</p> <p>² Lorsque le département accorde l'autorisation sollicitée aux conditions fixées à l'article 14, celles-ci font l'objet d'une mention au registre foncier ; ces conditions sont opposables à tout acquéreur de l'immeuble.</p> <p>³ La mention est radiée lorsque les logements concernés ne figurent plus dans des catégories à pénurie au sens de l'article 2.</p>	

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>Art. 16 Motifs de refus</p> <p>¹ Si aucun des motifs fixés à l'article 13 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.</p>	<p>Art. 16 Motifs de refus</p> <p>¹ Si aucun des motifs fixés à l'article 13 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.</p>	
<p>Art. 17 Défaut d'entretien</p> <p>¹ Lorsque le propriétaire, intentionnellement ou par négligence grave, laisse l'immeuble se dégrader à un point tel que son utilisation risque d'en devenir impossible, la commune peut lui ordonner de faire exécuter les travaux indispensables,</p> <p>² Lorsque le mauvais état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligence grave, l'autorisation, selon la nature de la requête, sera soit refusée, soit accordée aux conditions prévues à l'article 14.</p>	<p>Art. 17 Défaut d'entretien</p> <p>¹ Lorsque le propriétaire, intentionnellement ou par négligence grave, laisse l'immeuble se dégrader à un point tel que son utilisation risque d'en devenir impossible, la commune peut lui ordonner de faire exécuter à ses frais les travaux indispensable</p> <p>² Lorsque le mauvais état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligence grave, l'autorisation, selon la nature de la requête, sera soit refusée, soit accordée aux conditions prévues à l'article 14.</p>	<p>Le propriétaire gravement négligent doit assumer les frais découlant de son manque d'entretien, comme c'est déjà le cas actuellement (art. 8 al. 3 LDTR).</p>
<p>Art. 18 Recours</p> <p>¹ Le recours contre les décisions prises en application du présent titre s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative.</p>	<p>Art. 18 Recours</p> <p>¹ Le recours contre les décisions prises en application du présent titre s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative.</p>	
<p>TITRE IV ALIENATION DE LOGEMENTS LOUÉS</p>	<p>TITRE IV ALIENATION DE LOGEMENTS LOUÉS</p>	
<p>Art. 19 Aliénation</p> <p>¹ L'aliénation au sens de la présente loi consiste en tout transfert de propriété, à titre onéreux, sous quelle forme que ce soit, portant sur un logement loué au sens de l'art. 4.</p>	<p>Art. 19 Aliénation</p> <p>¹ L'aliénation au sens de la présente loi consiste en tout transfert de propriété, à titre onéreux, sous quelle forme que ce soit, portant sur un logement loué au sens de l'art. 4.</p>	
<p>Art. 20 Motifs d'autorisation</p> <p>¹ L'autorisation est accordée lorsque le logement concerné :</p> <p>a. ne correspond pas à une catégorie à pénurie selon le préavis communal dûment motivé ou</p>	<p>Art. 20 Motifs d'autorisation</p> <p>¹ L'autorisation est accordée lorsque le logement concerné :</p> <p>a. n'entre pas dans une catégorie à pénurie ou</p> <p>b. est soumis au régime de la propriété par étages ou à une</p>	<p>Le département doit garder une marge de manœuvre par rapport au préavis communal. Le texte proposé correspond à celui de l'article 4 al. 1 litt. a LAAL actuel (voir remarque à l'article 13).</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>b. est soumis au régime de la propriété par étages ou à une forme de propriété analogue (propriété par actions, par exemple) dès la construction de l'immeuble ou a été inscrit comme tel au registre foncier avant le 7 octobre 1989 ou</p> <p>c. est acquis par son locataire actuel, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré, sans qu'il ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir.</p> <p>² L'autorisation peut être accordée lorsque les circonstances commandent la délivrance d'une autorisation. Ces circonstances peuvent notamment être personnelles, familiales, financières ou liées à la dissolution de régimes spécifiques.</p>	<p>forme de propriété analogue (propriété par actions, par exemple) dès la construction de l'immeuble ou a été inscrit comme tel au registre foncier avant le 7 octobre 1989 ou</p> <p>c. est acquis par son locataire actuel, un proche parent de celui-ci, un allié ou un partenaire enregistré, sans qu'il ait été placé devant l'alternative d'acheter son logement ou de partir.</p> <p>² L'autorisation peut être accordée lorsque les circonstances commandent la délivrance d'une autorisation. Ces circonstances peuvent notamment être personnelles, familiales, financières ou liées à la dissolution de régimes spécifiques.</p>	
<p>Art. 21 Conditions</p> <p>¹ L'autorisation peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire.</p> <p>² Dans les cas visés à l'art. 20 al. 2, elle peut être assortie d'un contrôle du prix de vente ou de revente, d'un contrôle du loyer ou de l'obligation de maintenir durablement le logement en location.</p> <p>³ Ces conditions ont une durée de cinq ans dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.</p>	<p>Art. 21 Conditions</p> <p>¹ L'autorisation peut être soumise à certaines conditions, notamment concernant le relogement du locataire,</p> <p>² Elle peut être assortie d'un contrôle du prix de vente ou de revente, d'un contrôle du loyer ou de l'obligation de maintenir durablement le logement en location.</p> <p>³ Ces conditions ont une durée de cinq ans dès l'inscription du transfert de propriété au registre foncier.</p>	<p>Il importe pour le département de pouvoir examiner l'opportunité d'assortir son autorisation de conditions dans certains cas où l'autorisation doit être délivrée, dans le but de lutter contre la pénurie de logements. Le terme de revente est supprimé car il est redondant étant donné qu'une revente est incluse dans la notion même de vente. Conformément à la jurisprudence de la CDAP (arrêt FO.2012.0005), le contrôle du prix de vente ne saurait être instauré que dans les cas exceptionnels d'autorisations, soit dans les cas où, à défaut d'une telle condition, l'autorisation de transfert pourrait être purement et simplement refusée. Tel serait le cas lorsque, du fait même d'un prix de vente</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
	<p>4 En cas de pénurie prononcée au sens de l'art. 2 al. 4, la durée du contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.</p>	<p>manifestement excessif, l'appartement ne peut pas être durablement maintenu dans une substance répondant encore aux besoins prépondérants de la population.</p> <p>Cet article concrétise le nouvel article 2 al. 4 qui introduit un régime différencié de contrôle en cas de pénurie prononcée. Ainsi, dans les districts où la pénurie est prononcée au sens de l'art. 2 al. 4 LPPL, soit lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1%, les contrôles administratifs peuvent porter sur une durée maximale de dix ans, comme le prévoit l'art. 4 al. 2 LDTR actuel.</p>
<p>Art. 22 Motifs de refus</p> <p>¹ Si aucun des motifs fixés à l'article 20 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.</p>	<p>Art. 22 Motifs de refus</p> <p>¹ Si aucun des motifs fixés à l'article 20 n'est réalisé, l'autorisation est refusée.</p>	
<p>Art. 23 Recours</p> <p>¹ La qualité pour recourir contre les décisions prises par le département en vertu du présent titre appartient au propriétaire et au locataire.</p> <p>² Lorsque le logement est vacant, la qualité pour recourir appartient aux organisations de locataires d'importance cantonale régulièrement constituées dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné. La même qualité appartient aux organisations de propriétaires lorsque le propriétaire n'est pas en mesure d'agir.</p> <p>³ Le recours s'exerce conformément à la loi sur la procédure</p>	<p>Art. 23 Recours</p> <p>¹ La qualité pour recourir contre les décisions prises par le département en vertu du présent titre appartient au propriétaire et au locataire.</p> <p>² Lorsque le logement est vacant ou lorsque le locataire n'est pas en mesure d'agir, la qualité pour recourir appartient aux organisations de locataires d'importance cantonale régulièrement constituées dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné. La même qualité appartient aux organisations de propriétaires lorsque le propriétaire n'est pas en mesure d'agir.</p> <p>³ Le recours s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative</p>	<p>Ce rajout correspond à l'art. 8 LAAL actuel. Même si les cas rencontrés jusqu'alors sont extrêmement rares, cette possibilité de conférer un droit de recours aux associations lorsque les parties ne sont pas en mesure d'agir peut être maintenue.</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
administrative		
<p>Art. 24 Inscription au registre foncier</p> <p>¹ Avant de procéder à l'inscription du transfert de propriété, le conservateur du registre foncier s'assure, soit que l'aliénation ne nécessite pas d'autorisation en vertu des articles 2 et 3 de la loi, soit que l'autorisation nécessaire a été obtenue.</p>	<p>Art. 24 Inscription au registre foncier</p> <p>¹ Avant de procéder à l'inscription du transfert de propriété, le conservateur du registre foncier s'assure, soit que l'aliénation ne nécessite pas d'autorisation en vertu des articles 2 et 3 de la loi, soit que l'autorisation nécessaire a été obtenue.</p>	
TITRE V SANCTIONS	TITRE V SANCTIONS	
<p>Art. 25 Sanctions administratives</p> <p>¹ Sans préjudice des sanctions prévues à l'article suivant, le département peut ordonner la suspension immédiate des travaux entrepris en contravention à la présente loi ou la réaffectation des locaux d'habitation dont l'affectation a été modifiée sans autorisation. Selon les circonstances, il peut exiger la remise en état des lieux et, en cas d'inexécution, faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire.</p> <p>² La créance de l'Etat, respectivement de la commune, pour les frais d'exécution par substitution prévus aux articles 17 et 25, est garantie par une hypothèque légale, conformément au code de droit privé judiciaire vaudois.</p> <p>³ L'autorisation d'aliéner un logement est révoquée d'office lorsque le propriétaire l'a obtenue en fournissant des indications fausses ou incomplètes. Elle peut l'être également lorsque l'une ou l'autre condition fixée lors de l'octroi de l'autorisation n'est pas respectée.</p>	<p>Art. 25 Sanctions administratives</p> <p>¹ Sans préjudice des sanctions prévues à l'article suivant, le département peut ordonner la suspension immédiate des travaux entrepris en contravention à la présente loi ou la réaffectation des locaux d'habitation dont l'affectation a été modifiée sans autorisation. Selon les circonstances, il peut exiger la remise en état des lieux et, en cas d'inexécution, faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire. La même compétence appartient à la commune.</p> <p>² La créance de l'Etat, respectivement de la commune, pour les frais d'exécution par substitution prévus aux articles 17 et 25, est garantie par une hypothèque légale, conformément au code de droit privé judiciaire vaudois.</p> <p>³ L'autorisation d'aliéner un logement est révoquée d'office lorsque le propriétaire l'a obtenue en fournissant des indications fausses ou incomplètes. Elle peut l'être également lorsque l'une ou l'autre condition fixée lors de l'octroi de l'autorisation n'est pas respectée.</p>	<p>En tant qu'autorité de proximité, la commune doit se voir conférer la même faculté d'ordonner la suspension des travaux.</p>

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
<p>Art. 26 Sanctions pénales</p> <p>¹ Est passible d'une amende jusqu'à CHF 40'000.- celui qui :</p> <p>a. contrevient aux dispositions de la présente loi ;</p> <p>b. par des indications volontairement fausses ou incomplètes obtient l'une ou l'autre des autorisations exigées par la présente loi ;</p> <p>c. s'oppose à un contrôle ordonné par le département ou le rend impossible ;</p> <p>d. ne respecte pas les conditions assortissant l'autorisation.</p> <p>² La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions.</p> <p>³ La poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée.</p>	<p>Art. 26 Sanctions pénales</p> <p>¹ Est passible d'une amende jusqu'à CHF 60'000.- celui qui :</p> <p>a. contrevient aux dispositions de la présente loi ;</p> <p>b. par des indications volontairement fausses ou incomplètes obtient l'une ou l'autre des autorisations exigées par la présente loi ;</p> <p>c. s'oppose à un contrôle ordonné par le département ou le rend impossible ;</p> <p>d. ne respecte pas les conditions assortissant l'autorisation.</p> <p>² La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions.</p> <p>³ La poursuite des infractions tombant sous le coup de la loi pénale reste réservée.</p>	<p>La hausse proposée correspond à l'évolution de l'IPC entre 1985 (date d'adoption de la LDTR) et 2012. A titre de comparaison, la LATC prévoit une amende entre CHF 200.- et CHF 200'000.-</p>
TITRE VI DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	TITRE VI DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	
<p>Art. 27 Dispositions transitoires</p> <p>¹ Les autorisations délivrées en application de 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 ou de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués restent valables aussi longtemps que les conditions ayant conduit à leur délivrance restent identiques.</p> <p>² La date de délivrance de la dernière autorisation est déterminante en cas de travaux cumulés au sens de l'art. 11 al. 4.</p>	<p>Art. 27 Dispositions transitoires</p> <p>¹ Les autorisations délivrées en application de 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 ou de la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués restent valables aussi longtemps que les conditions ayant conduit à leur délivrance restent identiques.</p> <p>² La date de délivrance de la dernière autorisation est déterminante en cas de travaux cumulés au sens de l'art. 11 al. 5.</p>	

PROJET LPPL 15 juin 2011 (EMPL n°408)	EMPL complémentaire (mars 2014)	COMMENTAIRES SUR LES MODIFICATIONS
Art. 28 Abrogation	Art. 28 Abrogation	
<p>1 Sont abrogées dès l'entrée en vigueur de la présente loi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués. 		