

# **BGer 1C\_300/2025 vom 18. Dezember 2025**

Bundesgericht, 2025-12-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_300\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_300_2025)

FR: TF 1C\_300/2025 du 18 décembre 2025

IT: TF 1C\_300/2025 del 18 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis ( ATF 151 I 294 consid. 1.1).

#### **E. 1.1**

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans une cause de droit public ( art. 82 let. a LTF ), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée.

#### **E. 1.2**

Selon l' art. 89 al. 1 LTF , dont se prévaut la commune recourante (en invoquant l'arrêt 1C\_56/2024 du 17 janvier 2025), a qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire, est particulièrement atteint par la décision ou l'acte normatif attaqué et a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Par ailleurs, aux termes de l' art. 89 al. 2 let . c LTF, les communes et les autres collectivités publiques ont qualité pour recourir lorsqu'elles invoquent la violation de garanties qui leur sont reconnues par la constitution cantonale ou la Constitution fédérale.

Selon la jurisprudence, une collectivité publique peut recourir notamment lorsqu'elle est touchée dans ses prérogatives de puissance publique et dispose d'un intérêt public propre digne de protection à l'annulation ou à la modification de l'acte attaqué (cf. ATF 141 II 161 consid. 2.1; 140 I 90 consid. 1.2.2 et les références citées). La collectivité publique doit alors être touchée de manière qualifiée dans des intérêts publics importants (cf. ATF 141 II 161 consid. 2.3; 140 I 90 consid. 1.2.2 et 1.2.4; arrêt 1C\_180/2018 du 10 octobre 2018 consid. 1.2.1 in SJ 2019 I 166). Tel est le cas lorsque l'acte attaqué concerne des intérêts publics essentiels dans un domaine qui relève de sa compétence propre ( ATF 137 IV 269 consid. 1.4).

La LPrPCI a pour but la protection du patrimoine culturel immobilier et permet, dans ce cadre, aux communes d'exercer leur droit de préemption. Ces objectifs répondent à un intérêt public important et l'autorité communale est ainsi fortement touchée par une décision refusant, comme en l'espèce, l'exercice de son droit de préemption légal institué en sa faveur. La Commune d'Avenches, qui a participé à la procédure devant l'instance précédente, bénéficie ainsi de la qualité pour recourir.

#### **E. 1.3**

Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière.

## **E. 2**

Se plaignant d'une violation de l' art. 26 Cst. , la commune recourante considère que l'exercice du droit de préemption ne porte pas une atteinte aussi grave au droit de propriété qu'une expropriation, dès lors que le vendeur a déjà l'intention de se défaire de son bien et reçoit de la collectivité le prix fixé. Une indemnité pleine et entière ne serait dès lors pas nécessaire. En l'occurrence, en fixant un prix en-dessous du marché, l'acheteuse aurait pris un risque économique qu'elle devrait assumer; le prix d'exercice du droit de réméré devrait ainsi correspondre au montant de l'indemnité fixée dans le contrat, ce d'autant que le droit de préemption existait déjà en 2017. Le parallèle avec la réglementation genevoise sur l'expropriation serait sans pertinence puisque celle-ci permet à l'état d'acquérir un bien à une valeur inférieur à celle du marché. En l'occurrence, la décision du 26 septembre 2024 se calque sur le prix fixé entre les parties.

### **E. 2.1**

C'est en vain que la commune recourante entend se prévaloir de l' art. 26 Cst. dans le cas particulier. La garantie de la propriété est en effet, dans sa fonction individuelle, une liberté destinée à la protection contre l'état des droits patrimoniaux des particuliers. La collectivité, en tant que détentrice de la puissance publique, ne saurait en être titulaire dans la mesure où elle n'agit pas elle-même comme propriétaire, mais au contraire comme l'auteur d'une restriction au droit de propriété (cf. ATF 127 II 32 consid. 2d; JACQUES DUBEY, Commentaire romand Cst., 2021, n   38 ss ad art. 26 Cst. ; BERNHARD WALDMANN, Basler Kommentar, Bundesverfassung, 2e   d. 2025, n   30 ad art. 26 Cst. ; VALLENDER/HETTICH, St. Galler Kommentar, 4e   d. 2023, n   23 ad art. 26 Cst. ; MALINVERNI/HOTTELIER/HERTIG RANDALL/FLÜCKIGER, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 4e   d. 2021, n   902; M  LLER/SCHEFER, Grundrechte in der Schweiz, 4e   d. 2008, p. 1019).

Le grief apparaît ainsi irrecevable et la recourante ne saurait se plaindre que d'une violation du droit cantonal, question que le Tribunal fédéral examine sous l'angle restreint de l'arbitraire ( ATF 147 I 433 consid. 4.2; 146 II 367 consid. 3.1.5).

### **E. 2.2**

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait d   donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat ( ATF 148 II 465 consid. 8.1; 148 I 145 consid. 6.1; 144 I 170 consid. 7.3).

### **E. 2.3**

Selon l'art. 38 al. 1 LPrPCI, la commune dans laquelle se situe l'objet classé a un droit de préemption légal sur celui-ci. Les articles 681 à 682 du Code civil sont applicables. Cette disposition fait partie de la section II (inscription à l'inventaire) du chapitre IV de la loi (identification et mesures de protection). Entrée en vigueur le 1er juin 2022, elle permet désormais à la commune d'exercer le droit de préemption alors que celui-ci était

précédemment réservé au canton. En revanche, selon l'art. 17 LPrPCI, seul le canton peut procéder à une acquisition par voie d'expropriation.

En vertu de l' art. 26 al. 2 Cst. , une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation. Dans le cas du droit de préemption, l'indemnité due par l'État correspond en général - sauf exception prévue par la loi - au prix que l'acheteur évincé est prêt à payer et l'atteinte portée au droit de propriété est alors considérée comme de moindre gravité qu'en cas d'expropriation (THIERRY TANQUEREL, Le droit de préemption légal des collectivités publiques, in Tanquerel/Bellanger [éd.], La maîtrise publique du sol: expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix, Genève 2009 pp 153-154).

#### **E. 2.4**

En l'occurrence, les parties au contrat de vente ont convenu d'un prix composé d'un montant fixe (160 fr./m<sup>2</sup>), et d'un complément variable, en fonction de l'IUS arrêté dans le PPA, (soit entre 150 et 180 fr./m<sup>2</sup>). Le prix total se situait donc entre 310 et 340 fr./m<sup>2</sup>. Il n'est pas contesté qu'un tel montant correspond au prix du marché pour une parcelle colloquée en zone industrielle. Le droit de réméré pouvait être exercé, au prix de 165 fr./m<sup>2</sup>, au cas où l'acquéreuse n'obtenait pas de permis de construire dans un certain délai, dès lors qu'il avait pour but de replacer les parties dans la situation qui aurait été la leur si la vente n'avait pas été conclue. Il apparaît ainsi clairement que le prix fixé pour l'exercice du droit de préemption communal (soit 165 fr./m<sup>2</sup>) ne correspond nullement au prix de vente convenu, mais à environ la moitié de celui-ci.

C'est par conséquent sans aucun arbitraire que la cour cantonale a considéré qu'il n'était pas admissible que la collectivité puisse ainsi procéder à une acquisition à un prix nettement inférieur au prix convenu.

#### **E. 3**

Le recours doit dès lors être rejeté, dans la mesure où il est recevable, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les questions laissées indécises par l'arrêt cantonal (préemption lors de l'exercice d'un droit de réméré, respect du délai, extension de la protection à une parcelle voisine). La commune recourante agissant dans le cadre de ses attributions officielles, il est statué sans frais ( art. 66 al. 4 LTF ). Celle-ci versera cependant des dépens aux sociétés intimées qui obtiennent gain de cause avec l'assistance de mandataires professionnels ( art. 68 al. 1 LTF ).

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