

# **GE\_GERICHTE A/1581/2012 vom 26. Februar 2013**

GE Cour de justice, 2013-02-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_1581\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_1581_2012)

FR: GE\_GERICHTE A/1581/2012 du 26 février 2013

IT: GE\_GERICHTE A/1581/2012 del 26 febbraio 2013

## **Regeste**

; DROIT DE PRÉEMPTION ; DROIT D'EMPTION ; RÉALISATION(EN GÉNÉRAL) ; PROMESSE DE CONTRACTER; VENTE ; COMMUNE ; LOGEMENT SOCIAL ; COMMUNICATION ; QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR ; INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION ; RÉTROACTIVITÉ ; DROIT DE SUPERFICIE ; IMPORTANCE NOTABLE ; MODIFICATION(EN GÉNÉRAL) ; ZONE DE DÉVELOPPEMENT |  
Recours d'une commune contre un refus du Conseil d'Etat de constater l'obligation du propriétaire d'une parcelle promise-vendue de notifier à la commune de situation titulaire d'un droit de préemption sur ladite parcelle un avenant à la promesse initiale de vente et d'achat. La commune dispose de la qualité pour recourir alors même que son Conseil administratif déclare dans ses écritures recourir par principe et ne pas vouloir exercer concrètement ledit droit de préemption, car cette décision appartient au Conseil municipal. Notion d'aliénation au sens de l'art. 3 LGL. Constitue un tel acte l'avenant qui modifie de façon essentielle la promesse de vente et d'achat initiale. La conclusion d'une telle promesse avant le déclassement des terrains concernés en zone de développement soustrait ces terrains au droit de préemption prévu par la LGL, sous réserve d'un abus de droit ou d'une modification essentielle des conditions de la promesse après ce déclassement. | LPA.60 ; LGL.1 ; LGL.2 ; LGL.4 ; LGL.5 ; LGL.6 ; LAC.30.al1.letk ; CO.1

## **Erwägungen**

### **E. 2**

représente une différence de prix de plusieurs millions de francs. Même en ajoutant le coût de la cession d'un droit de superficie, la différence restera substantielle du point de vue d'une collectivité publique devant se déterminer sur l'opportunité d'un investissement sur ces parcelles. La présence d'un droit de superficie sur le 30 % de chacun des PLQ concernés est également de nature à modifier une renonciation initiale de l'autorité qui, selon l'avenant, ne dispose plus de la pleine propriété des terrains et dont le projet et la stratégie d'investissement doivent tenir compte des paramètres propres au droit de superficie (amortissements des constructions, durée de jouissance du bien, etc.). L'existence d'une rente annuelle de 5 % sur les terrains concernés par ce droit n'est pas non plus sans effets sur le projet que la collectivité peut être à même d'envisager. Si la durée des droits d'emption et de préemption n'est pas modifiée, les conditions de leur prorogation sont nettement plus favorables aux promettant-acquéreurs qu'elles ne l'étaient dans la promesse initiale (engagement de la commune de la proroger en cas de demande, au lieu d'un accord entre les parties). La durée de la prorogation du droit d'emption est également sensiblement plus longue (jusqu'à l'échéance de l'avenant, soit jusqu'en 2031, au lieu des cinq ans initialement prévus). Une possibilité de proroger le droit de préemption, inexistante dans la promesse initiale, a par ailleurs été accordée. Enfin, le versement d'arrhes, échelonné dans

le temps, a été prévu, alors que le prix ne devait être originellement payé qu'au moment de la signature de la vente. 10) Considérées dans leur globalité, ces modifications changent fondamentalement les enjeux financiers, contractuels et relationnels liés à un éventuel projet d'investissement pour la collectivité titulaire du droit de préemption. Dans la pesée des différents intérêts publics qu'elle doit effectuer pour asseoir son choix, ces éléments sont de nature à réformer sa position, par rapport à l'acte d'origine. 11) Le fait que de tels logements soient prévus en l'espèce par les investisseurs est indépendant de la question examinée qui est uniquement de savoir si la commune de situation a le droit de se faire notifier l'acte litigieux. 12) Il en va de même de l'existence d'un projet d'investissement de la commune, le droit de celle-ci de se faire notifier l'acte étant indépendant de la détermination ultérieure de son conseil municipal au sujet de l'exercice concret de son droit de préemption. 13) Quant à l'appréciation selon laquelle la situation de la commune serait améliorée et non péjorée par l'avenant, elle ne saurait lier le conseil municipal et ne saurait constituer un motif valable de refus de lui notifier l'acte en question. 14) Au vu de ces éléments, le recours sera admis et la commune d'Ambilly condamnée, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble promis-vendu, à notifier à la commune de Thônex l'avenant du 3 novembre 2011, en application de l'art. 4 LGL. 15) Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge de Batima (Suisse) S.A. et C2I Comptoir d'Investissements Immobiliers S.A., prises conjointement et solidairement, pour CHF 750.-, et à la charge de la commune d'Ambilly, pour CHF 750.-, le Conseil d'Etat ne pouvant plus désormais participer au paiement de l'émolument de procédure (art. 87 al. 1 LPA). Aucune indemnité de procédure ne sera allouée à la commune, qui compte plus de 10'000 habitants. Celle-ci est en effet réputée disposer de son propre service juridique et ne pas avoir à recourir aux services d'un mandataire extérieur (art. 87 al. 2 LPA ; ATA/825/2012 du 11 décembre 2012 ; ATA/717/2012 du 30 octobre 2012 ; ATA/462/2011 du 26 juillet 2011 ; ATA/163/2011 du 15 mars 2011 ; ATA/362/2010 du 1er juin 2010 et les références citées). \* \* \* \* \*

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