

# VD\_OMNI AC.2023.0270 vom 20. August 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-08-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2023.0270](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0270)

FR: VD\_OMNI AC.2023.0270 du 20 août 2024

IT: VD\_OMNI AC.2023.0270 del 20 agosto 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_/Municipalité d'Eysins, D. \_\_\_\_\_ | Droit de préemption communal. Pas de violation du droit d'être entendu des recourantes au vu des circonstances (très longues vacances des représentants des recourantes et attitude problématique; court délai à disposition de l'autorité) (c.3). La décision de préemption est un acte formateur. L'obligation de motivation doit être interprétée souplement (c.4). Respect de l'art. 31 al. 2 LPPPL. Le tribunal prend acte de l'engagement de l'autorité à créer au moins 75% de LUP. On ne peut se montrer trop exigeant quant au degré de précision d'un projet au moment où l'autorité manifeste sa volonté d'acquérir (c.5a). L'examen de la rentabilité du projet ne fait pas partie des conditions de l'art. 31 LPPPL (c.5b). Une clause relative au dépôt d'un dossier de mise à l'enquête avant une certaine date ne peut pas constituer une condition d'achat valablement opposable à la commune. Rappel des conséquences de l'effet suspensif (c.5c). Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

La décision attaquée est une décision finale d'application de la LPPPL, en lien avec l'exercice du droit de préemption communal institué par cette loi. Elle peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36; voir la jurisprudence constante de la CDAP AC.2022.0337/AC.2022.0346 du 15 mars 2024 consid. 1a; AC.2022.0066 du 28 novembre 2022 consid. 1; AC.2021.0167 du 2 juin 2022 consid. 1). Les conditions de recevabilité du recours sont manifestement remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

, sauf si elle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le plan directeur cantonal, ou si elle est attenante à un terrain propriété de la commune.

### E. 3

Lorsque les circonstances le justifient, l'acquéreur évincé a droit à une juste indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption.

### E. 4

En cas d'acquisition du bien-fonds, les droits d'enregistrement de l'acte, les émoluments du registre foncier, les honoraires de notaire relatifs à l'acte et les intérêts courus qui ont été payés par l'acquéreur évincé, sont remboursés par le préempteur.

## E. 5

Elle y prend, au même chapitre, l'engagement de réaliser au moins 75% de logements d'utilité publique ce qu'elle rappelle au chapitre 7 page 11 du préavis municipal." Le tribunal prend acte de l'engagement de l'autorité intimée et peut ainsi confirmer la conformité de la décision attaquée à la LPPPL dans la mesure où celle-ci prévoit la création d'au moins 75% de LUP. On ajoute que, selon l'art. 35 al. 2 LPPPL, si le préempteur ne réalise pas lui-même la construction, il le met à disposition, par voie d'adjudication publique, en principe par l'octroi d'un droit de superficie ne permettant que la réalisation de LUP. En l'occurrence, si la commune décidait de ne pas réaliser elle-même la construction, dite construction ne pourrait, selon les termes de l'art. 35 al. 2 LPPPL, concerner que des LUP. Il n'y a toutefois pas lieu de trancher cette question à ce stade, dès lors que l'autorité intimée n'a encore pris aucune décision formelle à ce sujet. Il convient de rappeler que, au vu de la brièveté du délai dans lequel la municipalité doit exercer son droit de préemption et dans la mesure où les critères d'évaluation définis par la jurisprudence fédérale sont nombreux (cf. ATF 142 I 76 consid. 3.4.1), on ne peut se montrer trop exigeant quant au degré de précision d'un projet au moment où l'autorité manifeste sa volonté d'acquérir. Il convient cependant que celle-ci puisse exposer le besoin qu'elle entend satisfaire et les éléments permettant d'évaluer l'adéquation du projet aux critères légaux. C'est à l'échéance du délai de trois ans (prolongeable de deux ans) pour créer des LUP fixé notamment à l'art. 34 al. 3 RLPPPL (cf. également art. 37 et 38 LPPPL) qu'il devra être déterminé si la commune a correctement fait usage de son droit de préemption (TF 1C\_247/2021 du 20 juin 2022 consid. 3.4.2, qui rejette le recours dirigé contre l'arrêt AC.2020.0080 du 22 mars 2021; AC.2022.0066 du 28 novembre 2022 consid. 4c). En l'état, il apparaît que la commune entend faire correctement usage de son droit de préemption. b) aa) Selon les recourantes, le projet communal ne serait pas réalisable. Elles estiment que le plan financier présenté par la municipalité, dans le cadre du préavis n° 17/23, présente de grossières lacunes. Elles relèvent que les honoraires d'architecte, de direction des travaux, d'ingénieurs et d'autres mandataires n'ont pas été comptabilisés, tout comme les frais de démolition des constructions existantes, ainsi que les frais intercalaires; que les prix de construction sont largement sous-évalués et que le taux de la TVA ne tient pas compte de la hausse entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024; ainsi, les coûts d'investissement estimés à 25'405'894 fr. seraient largement sous-évalués. A leur avis, en tenant compte des postes omis dans le bilan présenté par la municipalité, la réalisation du projet nécessiterait un investissement d'au moins 6 millions de francs supplémentaires, soit environ 31,5 millions au total. Les recourantes mentionnent aussi, s'agissant du rendement escompté, tel que présenté dans le préavis municipal, que celui-ci ne tient compte ni des frais intercalaires, ni du moindre amortissement. De plus, les revenus locatifs attendus, soit 260 fr./m<sup>2</sup>, seraient basés sur des loyers dépassant le plafond fixé par l'art. 28 al. 2 RLPPPL (pour des logements de 2 pièces ou plus, bonus de 5% des al. 5 à 7 compris) pour les logements à loyer abordable dans la zone géographique concernée (zone V, selon la classification en vigueur). Ainsi, force serait de constater que le rendement du projet présenté ne pourrait être que négatif. Le projet présenté par la municipalité ne serait, dans tous les cas, pas réalisable dans les délais légaux, dans la mesure où il ne pourrait être financé sans dépassement du plafond d'endettement communal (22,5 millions pour la législature en cours). Par ailleurs, la perspective d'un rendement négatif rendrait illusoire l'hypothèse de développement du projet par une entité tierce par le biais de l'attribution d'un droit de superficie. bb) S'agissant de la réalisation des LUP exigés par la loi, la jurisprudence a indiqué que le tribunal doit

s'en tenir à un examen de faisabilité *prima facie* . Il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'ensemble des éléments du projet potentiel (arrêt CDAP AC.2020.0080 du 22 mars 2021 consid. 5b). En particulier, l'examen de la rentabilité du projet ne fait pas partie des conditions de l'art. 31 LPPPL ( *idem* , consid. 5c; CDAP AC.2021.0167 du 2 juin 2022 consid. 11b). Cet examen appartient aux autorités compétentes pour le contrôle de la gestion de l'autorité préemptrice et non au tribunal. En effet, cet examen comprend un volet politique, relatif à la manière dont la commune dispose de son patrimoine, qui ne saurait faire l'objet d'un contrôle judiciaire (CDAP AC.2021.0167 du 2 juin 2022 consid. 11c/cc). Pour ce qui concerne la faisabilité du projet, seul élément à examiner en l'espèce, il ne ressort pas du dossier qu'il ne serait pas possible de construire des LUP sur la parcelle en cause, en dépit des imprécisions de calcul figurant dans le préavis, liées à l'absence d'un projet précis. c) aa) Selon les recourantes, l'autorité intimée serait dans l'impossibilité d'acquérir le bien-fonds aux conditions fixées par l'acte de vente. En effet, l'acte de vente à terme conditionnelle et droit d'emption du 3 juillet 2023 prévoit en son art. 6 la condition suivante: " Les acquéreuses s'engagent à déposer un dossier de mise à l'enquête auprès de la Commune d'Eysins d'ici au 31 décembre 2023 " . Aux termes de l'acte, ce délai n'est pas prolongeable. Force serait ainsi de constater que la Commune d'Eysins ne serait plus en mesure d'acquérir le bien-fonds aux conditions prévues dans l'acte de vente à terme conditionnelle, en conformité avec l'art. 33 al. 1 LPPPL. Les recourantes précisent encore qu'elles ont pour leur part déposé un dossier de demande de permis de construire, en date du 20 décembre 2023, et que la municipalité a accusé réception dudit dossier, par courrier du 21 décembre 2023. bb) L'art. 33 LPPL, qui prévoit que la commune acquiert le bien-fonds aux prix et conditions fixés par l'acte de vente, doit être lu en relation avec les art. 37 et 38 LPPL. La loi prévoit à ces deux derniers articles les conséquences juridiques attachées à l'exercice du droit de préemption communal s'agissant du délai de dépôt d'une demande de permis de construire imposé à la commune, soit un délai de trois ans (ou de cinq ans si une modification du plan d'affectation est nécessaire). Dans ces conditions, toute clause contraire de l'acte de vente, telle qu'en espèce la clause relative au dépôt d'un dossier de mise à l'enquête d'ici le 31 décembre 2023, ne peut constituer une condition d'achat valablement opposable à la commune. A cela s'ajoute que si on devait admettre ce grief des recourantes, il suffirait d'inclure une clause de ce type dans les contrats de vente immobilière pour faire systématiquement échec à l'exercice du droit de préemption par les communes. Par ailleurs, lorsqu'une commune décide d'exercer son droit de préemption et que cette décision fait l'objet d'un recours à la CDAP, le recours a effet suspensif de par la loi (cf. art. 80 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Ceci implique que ce n'est qu'à l'issue de la procédure devant la CDAP (voire devant le Tribunal fédéral), en cas de rejet du recours devenu définitif et exécutoire, que le droit de préemption est formellement exercé, la commune se substituant à ce moment-là aux acheteurs. Dans le cas d'espèce, c'est ainsi au plus tôt après un délai de 30 jours suivant la réception du présent arrêt par les parties que la commune se substituera aux recourantes dans l'acte conclu avec la venderesse. Ceci confirme que le respect de la clause relative au dépôt d'un dossier de mise à l'enquête d'ici le 31 décembre 2023 ne saurait être exigé de la commune. dd) Vu ce qui précède, ce grief doit également être écarté.

## **E. 6**

Les motifs qui précèdent entraînent le rejet du recours et la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourantes qui succombent, solidairement entre elles (art. 49 LPA-VD et 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires

et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). L'autorité intimée, qui a procédé par l'intermédiaire d'un conseil professionnel, a droit à des dépens (art. 55 LPA-VD, 10 et 11 TFJDA).

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