

VD_OMNI AC.2023.0344 vom 24. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0344

FR: VD_OMNI AC.2023.0344 du 24 juillet 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0344 del 24 luglio 2024

Regeste

A. _____/Municipalité de Vevey, B. _____ | Droit de préemption de la collectivité publique sur une parcelle déjà construite et sur une part de copropriété. La déclaration de préemption est un acte formateur; obligation de motiver réduite (c.4). Même si leurs loyers respectent les barèmes fixées par le RLPPPL, et même si la recourante s'engage à ne pas modifier les loyers, les logements préemptés ne sont pas des LUP au sens de la LPPPL. La préemption est apte à créer des LUP (c.6). Une parcelle se trouvant en zone de constructions d'utilité publique sur laquelle la municipalité bénéficie d'un droit de superficie peut être préemptée (c.7a). Cas particulier de la préemption d'une part de copropriété. A la date à laquelle la décision a été prise, l'art. 34f RLPPPL n'était pas encore en vigueur et n'est pas applicable. Examen du droit privé. En l'occurrence, il n'apparaît pas que la part de copropriété (parking) soit inscrite au registre foncier comme dépendante de parcelle supportant les logements. Un lien de dépendance existe néanmoins dans les faits (c.7b/bb). Le Tribunal prend acte du fait que, malgré une certaine ambiguïté, l'autorité intimée entend maintenir le parking au bénéfice des habitants des logements édifiés sur la parcelle préemptée en même temps. Si tel n'était pas le cas, la part de copropriété ne pourrait pas être soumise au droit de préemption communal (c.7b/cc). La prise en charge de la commission due à la direction du fonds de placement par la recourante n'est pas une condition d'exercice du droit de préemption, mais une conséquence financière de la mise en œuvre de ce droit. Il n'y a pas lieu de le traiter dans la décision de préemption (c.8). Rejet du recours. Par arrêt du 30 avril 2025 (cause 1C_515/2024), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure où il était recevable, le recours déposé contre cet arrêt.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée est une décision finale d'application de 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 remplies, de sorte qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le Tribunal constate au préalable que l'une des conclusions du recours est sans objet. La recourante concluait en effet principalement à ce que " [1] a décision, du 1 er septembre 2023, par laquelle la Municipalité de la commune de Vevey exerce le droit de préemption institué par les articles 31 et suivants de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), du 10 mai 2016, dans le cadre de la vente du bien-fonds 648 de la

commune de Vevey, situé à l'avenue de Rolliez 7,9 et 11 et de la part de copropriété 649-1, par B. _____ SA à A. _____ SA, est réformée, en ce sens qu'autorisation est donnée au notaire D. _____ de procéder à l'exécution de la vente qu'il a instrumentée le 20 juillet 2023 " (conclusion II). La propriété des deux immeubles préemptés a toutefois été transférée entretemps à la recourante en dépit du droit de préemption exercé par l'autorité intimée et du versement par celle-ci de l'acompte de 1'280'000 fr. prévu par l'acte de vente sur le compte du notaire. La conclusion II formulée par la recourante est ainsi devenue sans objet dans la mesure où celle-ci a déjà exécuté la vente pour laquelle elle tendait à obtenir une autorisation par le recours.

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

a) Dans son recours, la recourante soutient que l'autorité intimée n'a pas établi qu'elle remplissait – sous l'angle du droit communal – toutes les conditions juridiques et financières lui permettant d'exercer son droit de préemption. Elle met en doute la conformité de la décision attaquée aux art. 73 et 74 du règlement du 10 octobre 2014 du Conseil communal de Vevey, qui traitent spécifiquement de la Commission des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme (ci-après: la commission des opérations immobilières). Elle expose que ni la mention, ni même la date de la décision de la commission des opérations immobilières, n'apparaît dans la décision attaquée. Or pour acquérir un bien immobilier, la municipalité doit demander à la commission de rendre une décision libérant les fonds (art. 74 al. 2 du règlement précité). La recourante rappelle aussi qu'en début de législature, cette commission est dotée d'un fonds réservé à l'acquisition de biens immobiliers par la commune. Conformément à la décision du Conseil communal du 7 octobre 2021, un crédit de 50'000'000 fr. a été alloué à la municipalité pour la reconduction du Fonds d'urbanisme. Or il n'a pas été précisé à quelles acquisitions immobilières la municipalité avait procédé et quel était l'état du fonds. b) L'autorité intimée a répondu qu'elle a saisi la commission des opérations immobilières et que celle-ci a siégé le 30 août 2023. A l'issue de cette séance, la commission a formellement autorisé la municipalité à acquérir les biens-fonds n° 648 et n° 649-1 au moyen du fonds d'urbanisme et à signer tous documents et actes en relation avec cette acquisition. Cette décision, qui n'a pas été contestée, figure dans le dossier municipal produit en cours de procédure de recours. Au vu de ce qui précède, force est de constater que la procédure suivie respecte les conditions posées par le règlement du Conseil communal. Contrairement à ce que soutient la recourante, la décision attaquée en fait état en ces termes: "Cette décision a été prise par la Municipalité, laquelle opère sur autorisation de la Commission des opérations immobilières concernant le Fonds d'urbanisme de Vevey en date du 30 août 2023, en vertu et sur la base de l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil Communal du 7 octobre 2021 et du règlement du Conseil Communal." Il résulte par ailleurs du rapport soumis à la commission

des opérations immobilières (produit dans le cadre de l'instruction du présent recours) que le crédit d'acquisition de 50 millions accordé à la municipalité par le Conseil communal le 7 octobre 2021 n'a été utilisé que trois fois pour acquérir des bien-fonds dont le prix cumulé n'atteint pas la moitié du montant susmentionné, ce qui laisse un solde suffisant pour acquérir et payer le prix de vente des immeubles n° 648 et n° 649-1. Il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte du grief de violation des règles d'organisation communales, ce que la recourante semble d'ailleurs admettre dans son écriture du 29 janvier 2024.

E. 6

a) La recourante expose que les loyers des appartements construits sur la parcelle n° 648 respectent tous, sans exception et très largement, le barème institué par l'art. 28 RLPPPL. Par conséquent, il ne serait à son avis pas possible de considérer que l'acquisition à laquelle entend procéder l'autorité intimée vise la " création de LUP ", puisqu'elle n'en crée pas un seul. Il y aurait donc lieu de constater que la décision de l'autorité intimée ne respecte pas l'art. 31 al. 2 LPPPL. Par surabondance, la recourante indique qu'elle est disposée à s'engager, sur la base d'une convention de droit privé, à maintenir, dans les limites fixées par l'art. 28 al. 2 et 3 RPLLLP, ceci, par exemple, durant quinze ans, les loyers des appartements qui se trouvent dans le bâtiment érigé sur la parcelle n° 648 et à transférer cette charge à un éventuel acquéreur, réserve étant toutefois faite pour des travaux très importants imposés par une modification législative, notamment dans le domaine de l'énergie. b) De son côté, l'autorité intimée souligne que la locution " création de LUP " figurant à l'art. 31 al. 2 LPPPL vise non seulement la construction de nouveaux logements d'utilité publique, mais également la conversion juridique de logements préexistants en LUP, selon le sens que la LPPPL donne à ce terme, même sans aucun travail de construction. D'après la jurisprudence, la conversion de logements préexistants en LUP ne va pas à l'encontre de l'objectif légal, puisque, contrairement aux loyers des LUP qui font l'objet d'un plafonnement légal en vue d'assurer le maintien de prix abordables (art. 27 al. 1 let. d LPPPL et 30 ss RLPPPL), les loyers des autres logements sont susceptibles d'augmentations (art. 269d de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 [Code des obligations; CO; RS 220]), notamment en cas de changement de locataire (cf. art. 270 CO; TF 1C_247/2021 du 30 juin 2022 consid. 3.3.2.2). c) Les considérations précitées de l'autorité intimée sont conformes à la jurisprudence (cf. AC.2020.0080 du 22 mars 2021, confirmée par TF 1C_247/2021 du 30 juin 2022 consid. 3.3). Il faut aussi relever que les 34 appartements préemptés sont certes d'anciens logements subventionnés respectant d'ores et déjà les limites de surfaces et de loyers prévues aux art. 27 et 28 RLPPPL, mais qu'ils ont été libérés du contrôle étatique le 16 février 2022. Depuis lors, leurs loyers sont donc susceptibles d'évoluer selon les conditions du droit privé. Même si leurs surfaces et loyers respectent les barèmes fixés par le RLPPPL, et même si la recourante s'engage à ne pas modifier les loyers, ces logements ne sont pas des LUP au sens où la LPPPL l'entend. Pour le devenir, ils doivent faire l'objet d'une procédure de reconnaissance d'utilité publique, comme le prévoient les art. 27 al. 2 et 4 LPPPL et 26 RLPPPL. C'est la décision qui reconnaît leur caractère d'utilité publique qui bloque le revenu locatif et entraîne l'inscription d'une restriction au droit d'aliéner au registre foncier. Ainsi, conformément à ce qui précède, la décision attaquée est apte à créer des LUP – au sens de l'art. 31 al. 2 LPPPL – au terme de la procédure de reconnaissance d'utilité publique que l'autorité intimée entend conduire, selon ses écritures, une fois qu'elle aura acquis la propriété des immeubles concernés. Il n'y a pas lieu de douter du fait que l'autorité entamera les démarches prévues afin de faire constater le caractère d'utilité publique des logements

concernés.

E. 7

La recourante soutient que la préemption de la part de copropriété n° 649-1 pose un certain nombre de problèmes. a) aa) La recourante expose tout d'abord que la parcelle n° 649 se situe en zone d'utilité publique. Or, le droit de préemption ne peut être exercé que sur des bien-fonds affectés en zone à bâtir légalisée (art. 31 al. 1 LPPPL). Dès lors, en tant qu'elle touche la part de copropriété n° 649-1, la décision de préemption serait contraire à la LPPPL. Et cette illicéité rejaillirait nécessairement sur l'ensemble de l'acte, les parties ayant regroupé les immeubles pour des raisons évidentes, en particulier parce que le parking est prioritairement à disposition des locataires des appartements situés sur la parcelle n° 648. bb) Le tribunal de céans relève que la parcelle n° 649 se trouve certes dans la zone de constructions d'utilité publique d'après l'addenda au plan d'extension partiel " Quartier de Subriez " approuvé par le Conseil d'Etat le 18 septembre 1992. Toutefois, cette zone étant destinée aux constructions et aménagements d'utilité publique (selon l'art. 6 du règlement accompagnant cet addenda), elle fait partie des zones à bâtir. Cette zone est en outre " légalisée " puisque le plan d'affectation en question est en force. Le droit de superficie dont la municipalité bénéficie sur cette parcelle n'y fait pas obstacle dès lors qu'il lui permet de construire non seulement un complexe scolaire, mais aussi " de toute autre construction d'utilité publique ". Au vu de ce qui précède, l'affectation de la parcelle n° 649 n'est pas contraire à l'exigence découlant de l'art. 31 al. 1 LPPPL. A cela s'ajoute que la LPPPL n'exclut pas une adaptation ultérieure du plan d'affectation du sol si cela est nécessaire pour réaliser des LUP (voir les art. 37 et 38 LPPPL). Le grief de la recourante n'est par conséquent pas fondé. b) aa) Ensuite, de l'avis de la recourante, l'acquisition par préemption au sens de la LPPPL d'une part de copropriété serait a priori exclue, comme celle d'une partie des lots d'une PPE (contrairement à l'acquisition d'un objet dans le cadre d'une vente en portefeuille avec des objets dissociables, celle-ci étant admissible selon l'arrêt du 2 juin 2022 dans la cause AC.2021.0167). La recourante reproche à l'autorité intimée d'avoir fait totalement abstraction de l'art. 34f RLPPPL, selon lequel " la vente d'un lot de propriété par étages ou d'une part de copropriété n'ouvre pas la voie au droit de préemption à moins que l'acte de vente porte sur la vente simultanée à un même acquéreur de la totalité des lots de la propriété par étages ou des parts de copropriété ". En outre, la recourante souligne que l'objectif poursuivi par l'autorité intimée en lien avec l'acquisition de la part de copropriété n° 649-1 ne répondrait pas du tout aux objectifs fixés par la LPPPL, qui subordonne l'exercice du droit de préemption à la volonté de créer des LUP. Elle mentionne à cet égard le chiffre 5 du rapport de l'autorité intimée à la commission des opérations immobilières, dont la teneur est la suivante (extrait): "La vente comprend également une part de 14/30^{ème} du parking en ouvrage en copropriété, d'une surface au sol de 464 m², située sur la parcelle n° 649. La Commune de Vevey bénéficie d'un droit de superficie sur cette parcelle, lui permettant d'y construire un complexe scolaire ou de toute autre construction d'utilité publique de deux niveaux maximum. Cette parcelle n° 649 joue un rôle important dans le futur développement du site de Subriez. Devenir propriétaire d'une part de copropriété du parking pourrait sans doute simplifier les négociations avec l'autre propriétaire, la coopérative E. _____, stratégique pour l'implantation d'infrastructures publiques selon le nouveau Plan Directeur communal » (passage souligné par le soussigné)". La recourante déduit de l'extrait précité que la décision de l'autorité intimée de préempter la part de copropriété n° 649-1 a été dictée par des motifs qui sont totalement étrangers à la volonté de créer des LUP; l'autorité intimée ne prévoirait d'ailleurs même pas de maintenir les places

de parc, signe que celles-ci ne forment pas un tout indissociable avec la parcelle n° 648 à ses yeux. La recourante soutient dès lors que l'autorité intimée ne pouvait en aucun cas invoquer la LPPPL pour acquérir simultanément les deux objets. bb) Il convient en premier lieu de mentionner que le présent arrêt, conformément aux principes usuels en matière de droit intertemporel, doit être rendu sur la base du règlement, du 25 octobre 2017, d'application de la LPPPL (RLPPPL; BLV 840.15.1) dans sa teneur au moment du prononcé de la décision attaquée, soit le 1^{er} septembre 2023; la récente modification de ce texte (en date du 1^{er} novembre 2023), qui lui est postérieure, ne sera donc pas prise en considération (cf. dans ce sens AC.2022.0337/346 du 15 mars 2024 consid. 2). Au 1^{er} septembre 2023, l'art. 34f RLPPPL n'était pas encore en vigueur. Son application au cas d'espèce ne sera dès lors pas discutée et la décision de préemption ne peut pas être considérée comme illégale sur cette base. En l'absence de disposition spécifique dans la LPPPL ou le RLPPPL, il convient d'examiner les solutions amenées par le droit privé. Selon l'art. 682 CC, les copropriétaires ont un droit de préemption contre tout acquéreur d'une part qui n'est pas copropriétaire. Lorsque plusieurs copropriétaires font valoir leur droit de préemption, la part leur est attribuée en proportion de leur part de copropriété au moment de l'attribution. Il apparaît ainsi que le droit privé n'exclut pas que le droit de préemption soit exercé sur une part de copropriété. Encore faut-il que la part de copropriété visée soit soumise au droit de préemption. Dès lors que l'autorité intimée ne manifeste aucune volonté de construire dans un futur proche des LUP sur la parcelle n° 649, il apparaît que la préemption de la part de copropriété n° 649-1, envisagée pour elle-seule, ne répond pas aux conditions de l'art. 31 LPPPL. L'autorité intimée soutient toutefois que la préemption de la part de copropriété n° 649-1 ne doit pas envisagée pour elle-seule mais découlerait nécessairement de la préemption de l'immeuble n° 648. La LPPPL ne réglant pas la préemption d'immeubles dépendants, il y a lieu d'examiner la solution proposée par le droit privé. Selon l'art. 655a CC, un immeuble peut être rattaché à un autre immeuble de telle manière que le propriétaire de l'immeuble principal soit également propriétaire de l'immeuble qui lui est lié. L'immeuble dépendant partage le sort de l'immeuble principal et ne peut être ni aliéné, ni mis en gage, ni grevé d'un autre droit réel séparément. A titre d'exemple, Paul-Henri Steinauer mentionne " des places de parc destinées aux habitants du fonds A [qui] se trouvent sur le fonds B, séparé du premier par une route " (Les droits réels, tome II, 5e éd., Berne 2020, p. 65 n° 2035). Dans ce cas de figure, en cas de rattachement selon l'art. 655a CC avec inscription correspondante au registre foncier, le droit de préemption doit être exercé sur l'ensemble des objets vendus (cf. TF 5A_1006/2015 du 2 août 2016 consid. 6.1). L'art. 95 ORF prévoit un certain nombre de règles précisant le statut des immeubles dépendants: "1 Lorsqu'un immeuble (immeuble dépendant) appartient au propriétaire actuel d'un autre immeuble (immeuble principal; art. 655a, al. 1, CC), il y a lieu de remplacer la désignation du propriétaire dans la rubrique «propriété» du feuillet du grand livre de l'immeuble dépendant par la désignation de l'immeuble principal. 2 Lorsque l'immeuble dépendant est une part de copropriété, tous les copropriétaires doivent approuver ce lien de dépendance. Ils renoncent de cette façon à leur droit de préemption sur les parts dépendantes (art. 682 CC) et à leur droit de demander la dissolution de cette copropriété (art. 650 CC). Cette convention obéit à la forme authentique. 3 La création d'un tel lien de dépendance n'est possible que lorsque l'immeuble dépendant n'est grevé d'aucun gage immobilier ni de charge foncière ou que lorsque ceux-ci sont transférés sur l'immeuble principal au moment de la création de ce lien de dépendance et radiés sur l'immeuble dépendant. 4 Lorsque l'immeuble dépendant est une part de copropriété,

l'immeuble constitué en copropriété doit également demeurer libre de gages et de charges foncières pendant toute la durée de ce lien de dépendance. 5 Ce lien de dépendance est indiqué dans l'état descriptif ou dans la rubrique «mentions» du feuillet du grand livre de l'immeuble principal." En l'occurrence, il n'apparaît pas que la part de copropriété n° 649-1 soit inscrite au registre foncier comme dépendante de l'immeuble n° 648, au sens des règles qui précèdent. Il n'en demeure pas moins que le lien de dépendance entre les deux bien-fonds existe dans les faits. Tout d'abord, le contrat de vente du 20 juillet 2023 stipule que les deux immeubles n os 648 et 649-1 forment " un ensemble économique et qu'ils sont vendus en bloc " (art. 1 er). Ce lien se reflète aussi dans l'acte constitutif du droit de superficie, du 9 juin 1998, grevant la parcelle n° 649 qui mentionne que c'est dans le cadre de la mise en valeur des parcelles n° 646 et n° 648 qu'a été érigé un parking aérien, qui deviendra souterrain, sur la parcelle n° 649 (cf. partie I. Exposé préalable de l'acte). Le parking souterrain érigé sur la parcelle n° 649 a été construit en lien avec les besoins des bâtiments (A et B) situés sur les parcelles n° 646 et n° 648 (cf. les dossiers d'autorisations de construire concernant les bâtiments érigés sur les parcelles n° 646 et n° 648, produits par l'autorité intimée). On peut ainsi raisonnablement considérer que les places de stationnement font partie de l'équipement nécessaire du bâtiment sis sur la parcelle n°648. L'art. 67bis du règlement sur les constructions de la Ville de Vevey du 1 er janvier 1964 (RCVV) exige en effet que les bâtiments de logements soient pourvus d'un nombre de places de stationnement suffisant selon les normes VSS. Cette exigence s'applique également aux LUP. D'après le règlement de cette copropriété, la parcelle n° 649 et le parking en question ont été divisés en deux lots, l'un de 14/30èmes constituant le lot n° 649-1 et l'autre de 16/30èmes constituant le lot 649-2. Le premier lot comporte les places de stationnement du bâtiment B situé sur la parcelle n° 648 et le second lot celles attribuées au bâtiment A érigé sur la parcelle n° 646. Le lien de dépendance évoqué ci-avant permet la préemption de la part de copropriété n° 649-1 en lien avec celle de l'immeuble n° 648. cc) Concernant ensuite l'argument de la recourante, selon lequel l'autorité intimée, en acquérant la part de copropriété n° 649-1, ne poursuivrait pas l'objectif de créer des LUP, il y a lieu d'examiner les pièces au dossier. Il est vrai que celles-ci présentent une certaine ambiguïté. Il ressort du procès-verbal de la séance municipale du 28 août 2023 que le Service Urbanisme et mobilité a proposé à l'autorité intimée de préempter la part de copropriété n° 649-1 au motif que " [c]ette parcelle n° 649 joue un rôle important dans le futur développement du site de Subriez. Devenir propriétaire d'une part de copropriété du parking pourrait sans doute faciliter les négociations avec l'autre propriétaire, la coopérative E._____, stratégique pour l'implantation d'infrastructures publiques selon le nouveau Plan Directeur communal ". Dans le rapport du 28 août 2023 de l'autorité intimée à la commission des opérations immobilières, cette explication est reprise telle quelle en page 4 (" Cette parcelle n° 649 joue un rôle important dans le futur développement du site de Subriez. Devenir propriétaire d'une part de copropriété du parking pourrait sans doute faciliter les négociations avec l'autre propriétaire, la coopérative E._____, stratégique pour l'implantation d'infrastructures publiques selon le nouveau Plan Directeur communal ."). La conclusion du rapport répète cette argumentation: "La vente comprend également une part de 14/30ème du parking en ouvrage en copropriété, situé sur la parcelle n° 649, pour laquelle la Commune de Vevey bénéficie d'un droit de superficie afin d'y ériger un bâtiment public de deux niveaux. Cette dernière parcelle est fondamentale dans le cadre du développement futur du site de Subriez. Devenir propriétaire d'une part de copropriété non négligeable du parking pourrait, le cas échéant, faciliter les négociations avec l'autre

propriétaire, la coopérative E. _____, et permettre l'implantation de nouveaux équipements publics et aménagements paysagers dans ce secteur, défini comme stratégique selon le nouveau Plan Directeur communal de Vevey." Force est de constater, à la lecture des documents précités, que le besoin de mettre des places de parc à la disposition des habitants de l'immeuble érigé sur la parcelle n° 648 n'est pas mentionné par l'autorité intimée avant le dépôt de sa dernière écriture (le 8 mars 2024). On peut ainsi supposer qu'il ne s'agit pas d'un besoin prépondérant aux yeux de l'autorité intimée. Il ressort par ailleurs du préavis du Service Urbanisme et mobilité à la municipalité que l'accessibilité de la parcelle n° 648 en transports publics est bonne. Il n'en demeure pas moins que le besoin de places de parc pour un immeuble locatif situé dans un périmètre urbain tel que celui de Vevey n'est pas contestable. Dans le cadre des écritures adressées au Tribunal de céans, l'autorité intimée souligne que le passage de son rapport à la commission des opérations immobilières ne dit ni que le parking actuel va être supprimé ni que des LUP ne seront pas créés comme prévus. Le Tribunal prend dès lors acte du fait que l'autorité intimée entend maintenir le parking actuel et que les places de ce parking seront attribuées aux habitants des logements édifiés sur la parcelle n° 648 prioritairement, contribuant ainsi au confort des locataires des LUP de la parcelle n° 648 et au respect des dispositions du Règlement sur les constructions de la Ville de Vevey relatives aux places de stationnement exigées pour les bâtiments de logements. En effet, si tel n'était pas le cas, la part de copropriété n° 649-1 ne pourrait pas être considérée comme indissociablement liée au bien-fonds n° 648 et ne pourrait pas être soumise au droit de préemption de la Commune de Vevey.

E. 8

Enfin, la recourante soulève la problématique des frais couverts par l'art. 35 LPPPL, plus précisément la question de la prise en charge de la commission, de 2 %, due à la direction du fonds de placement, qu'elle doit assumer. Elle estime que l'autorité intimée se serait dérobée sur cette question, s'abstenant de répondre aux questions qui lui ont été posées à ce sujet, avec la volonté de se soustraire à cette obligation. Selon les dispositions finales du contrat de " Vente et Constitution d'un droit d'emption " du 20 juillet 2023 (Article 19 Droit de préemption communal et cantonal), le préempteur devra notamment " rembourser à l'acheteur [...] tous les frais engagés en relation avec l'acquisition des immeubles, à savoir notamment les frais d'expertises immobilières ainsi que la commission de deux pour cent (2 %) due à la direction de fonds selon le contrat de fonds de placement autorisé par la FINMA en date du 5 octobre 2022 ". Le reproche fait à l'autorité intimée de ne pas vouloir se prononcer sur la prise en charge de la commission de 2 % n'est pas pertinent. En effet, le sort de cette commission n'est pas une condition d'exercice du droit de préemption, mais une conséquence financière de la mise en œuvre de ce droit. Certes, en exerçant son droit de préemption au sens de l'art. 32 LPPPL, l'autorité intimée a pris l'engagement d'acquérir les biens-fonds n° 648 et n° 649-1 aux prix et conditions de l'acte de vente, conformément à l'art. 33 LPPPL. Force est cependant de constater que l'obligation de prise en charge de la commission de 2 % ne constitue pas une condition du contrat de vente (elle ne s'applique d'ailleurs pas à l'acheteuse), mais plutôt une condition complémentaire que le contrat de vente ajouterait à la LPPPL (l'art 19 du contrat s'intitulant d'ailleurs " Droit de préemption communal et cantonal "), ce qui n'est pas admissible. A la lumière de l'art. 33 LPPPL-VD, l'acheteur a pris en charge de la commission, de 2 %, ne constitue pas un sujet à traiter dans la décision de préemption. Pour pouvoir préempter valablement, la Commune de Vevey n'avait ni décision à rendre ni assurance à donner à la recourante au sujet de la commission en question. Comme la Cour de céans l'a déjà jugé, l'autorité préemptrice ne bénéficie pas

d'une compétence décisionnelle et ne doit pas se déterminer au sujet des indemnisations et autres frais dans sa décision de préemption (cf. AC.2021.0167 du 2 juin 2022 consid. 2 qui a fait l'objet d'une procédure de coordination au sens de l'article 34 du règlement organique du Tribunal cantonal, du 13 novembre 2007 [ROTC; BLV 173.31.1]; au consid. 2d il est notamment relevé " que l'intention du législateur – qui met ainsi la décision de l'art. 33 LPPPL en exergue – était bien que celle-ci ne porte que sur la volonté d'acquisition du bien-fonds, aux prix et conditions de l'acte de vente, à l'exclusion des effets mentionnés à l'art. 35 LPPPL. Au vu de ces éléments, il n'y a pas de doute que si le législateur avait voulu mettre d'autres décisions dans la compétence de l'autorité communale, il l'aurait mentionné explicitement dans les dispositions légales topiques " ou encore " le texte de l'article montre que la question des indemnisations ne doit intervenir qu'une fois la vente conclue entre le vendeur et l'autorité communale, soit après que la décision relative à l'exercice du droit est définitive et exécutoire ").

E. 9

Les motifs qui précèdent entraînent le rejet du recours dans la mesure où il garde un objet et la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge de la recourante qui succombe (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.