

1/17



Revue  
de droit privé et fiscal  
du patrimoine

Éditée par  
le Centre de droit notarial  
(*Faculté de droit de l'Université de Lausanne*)

Schulthess  
ÉDITIONS ROMANDES



not@lex

## Table des matières



### Article de fond I

p. 1

Liberté et limites en matière de créances d'actionnaires

*Tarek Houdrouge, Jean Jacques Ah Choon, Jean-Frédéric Maraià, avocats, associés, étude Schellenberg Wittmer, à Genève*



### Article de fond II

p. 16

Le droit de préemption des collectivités publiques en matière de logement, à la lumière d'un arrêt récent

*Yves de Coulon, avocat, spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier, MRICS, Etude BianchiSchwald Sàrl*



### Tribunaux

p. 31

Chronique de jurisprudence immobilière

*Thierry Dubois, notaire, Professeur à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de Lausanne*

*Sophie Martin, assistante-diplômée au Centre de droit notarial de l'Université de Lausanne*



## Le droit de préemption des collectivités publiques en matière de logement, à la lumière d'un arrêt récent

Yves de Coulon, avocat, spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier, MRICS, Etude BianchiSchwald Sàrl\*

*Le droit de préemption légal des collectivités publiques permet à ces dernières, à certaines conditions, d'intervenir dans une transaction immobilière pour se substituer à l'acheteur et acquérir elles-mêmes le bien visé. Cette matière est traitée de manière très diverse par les différents cantons romands. Avec le référendum vaudois contre la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif sur lequel les Vaudois se sont prononcés en février 2017, le droit de préemption des collectivités publiques aux fins de construction de logements est au cœur de l'actualité politique. Cette question a également fait l'objet de développements récents importants dans la jurisprudence, le Tribunal fédéral ayant confirmé une interprétation plus étendue de ce droit par la Cour de justice genevoise. Il résulte de cet arrêt qu'une notion, subjective et juridiquement indéterminée, comme la crise du logement, peut jouer un rôle déterminant dans l'examen des conditions posées par l'art. 36 Cst. pour la restriction des droits fondamentaux.*

*Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinwesen erlaubt ihnen unter bestimmten Voraussetzungen, in Immobilientransaktionen zu intervenieren, um sich an die Stelle des Käufers zu setzen und die betroffene Immobilie selber zu erwerben. Die Westschweizer Kantone handhaben dieses Recht sehr unterschiedlich. Mit dem Waadtländer Referendum gegen das neue Gesetz über die Erhaltung und Förderung von Mietwohnungen, über welches die Waadtländer im Februar 2017 abgestimmt haben, ist dieses Vorkaufsrecht mit dem Ziel der Wohnbauförderung ins Zentrum der politischen Aktualität gerückt. Dasselbe Thema war auch Gegenstand jüngerer Entwicklungen im Bereich der Rechtsprechung: Das Bundesgericht hat eine weite Auslegung dieses Vorkaufsrechts durch die Genfer Cour de justice bestätigt. Daraus folgt, dass ein subjektiver und rechtlich unbestimmter Begriff wie die Wohnungskrise eine entscheidende Rolle spielen kann im Bereich der Prüfung der Kriterien gemäss Art. 36 BV über die Einschränkung von Grundrechten.*

---

\* Je remercie Me Matthias Bourqui et Me Norbert Schenk, avocats-stagiaires au sein de mon étude, de leur précieuse assistance.

## Table des matières

- I. Introduction**
- II. Les typologies du droit de préemption**
- III. Tour d’horizon du droit de préemption dans les cantons romands**
  - A. Neuchâtel**
  - B. Jura**
  - C. Genève**
  - D. Vaud**
- IV. L’ATF 142 I 76**
  - A. Les faits**
  - B. L’arrêt de la Cour de justice**
  - C. La délibération du Tribunal fédéral**
  - D. Le contenu de l’ATF**
- V. Commentaires de l’ATF et mise en perspective**
- VI. Conclusion**

### I. Introduction

Le Tribunal fédéral a rendu le 20 avril 2016<sup>1</sup> un arrêt intéressant validant l’exercice par une commune genevoise du droit de préemption conditionnel qui lui est conféré par le droit cantonal aux fins de construction de logements d’utilité publique (LUP). Il s’agissait d’un immeuble de 32 logements situé en zone de développement sur le territoire de la Commune du Grand-Saconnex. Son propriétaire avait conclu sa vente pour un prix de CHF 8,1 millions. La commune a déclaré exercer le droit de préemption que lui confère la loi genevoise sur le logement et la protection des locataires (LGL). La venderesse et l’acquéreuse considérant que les conditions de l’exercice de ce droit de préemption n’étaient manifestement pas réunies (la commune n’ayant pas envisagé la construction de LUP mais simplement l’accroissement de son parc de logements existants en saisissant ce qu’elle décrivait comme « une opportunité à ne pas manquer »), elles ont recouru contre la décision communale à la Cour de justice de Genève, puis au Tribunal fédéral, qui ont tous deux confirmé la préemption communale.

Touchant au sujet sociologiquement et politiquement très sensible qu’est la pénurie de logement, l’arrêt du Tribunal fédéral a suscité des réactions qui se sont étendues au-delà des frontières genevoises; réactions de satisfaction ou d’appréhension, en fonction du rôle que l’on souhaite voir jouer aux collectivités publiques en matières de construction et de possession de logements. Dans le Canton de Vaud par exemple, les partisans du référendum contre la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), votée par le Grand Conseil le 10 mai 2016 et prévoyant un droit de préemption en faveur des communes, y ont vu l’illustration des risques d’étatisation du sol – bâti ou non – qu’ils dénoncent.

Cette contribution se propose d’examiner et commenter cet arrêt et ses possibles conséquences, à la lumière des différentes législations et pratiques des cantons romands en matière de droit de préemption légal des collectivités publiques aux fins de construction ou possession de logements.

Retrouvez le texte complet dans not@lex 1/2017, disponible sur [www.schulthess.com](http://www.schulthess.com)

---

<sup>1</sup> ATF 142 I 76.