

L'écho des lois

Quand une Commune peut-elle préempter?

Andreas Fabjan

Avocat, étude
Avocats Immobilier



Le Tribunal fédéral (TF) vient de rendre une décision très intéressante au sujet des conditions d'exercice du droit de préemption en zone de développement.

Rappelons que la législation genevoise prévoit un droit de préemption et d'expropriation en faveur de l'Etat et des communes, notamment sur les terrains situés en zones de développement, mais uniquement dans le but de favoriser la construction de logements d'utilité publique.

Il s'agissait en l'occurrence de tout l'enjeu de l'affaire examinée par le TF, puisque la parcelle concernée était déjà construite et qu'un immeuble de 32 logements y était érigé. D'ordinaire, le droit de préemption est exercé sur des terrains non construits ou sur des parcelles pour-

vues de petites constructions qui ne sont plus conformes à la densification accrue de la zone de développement.

Le TF avait retenu, jusqu'à présent, que le droit de préemption pouvait s'exercer tant que le potentiel constructible n'était pas épuisé, précisant que ce potentiel devait être important. En l'occurrence, la seule possibilité de réaliser de nouveaux logements consistait à surélever l'immeuble, permettant ainsi de construire de 2 à 5 logements supplémentaires au maximum. Il ne s'agissait que d'une simple possibilité, aucune garantie concernant la faisabilité d'un tel projet n'étant donnée. Aucune indication sur la volonté de la Commune de construire du logement social ne figurait au surplus dans le procès-verbal de la séance du Conseil municipal lors de laquelle la décision d'exercer le droit de préemption avait été prise.

Malgré ces éléments, le TF a validé la pesée des intérêts réalisée par l'instance cantonale qui a mis en balance l'intérêt public de la Commune à réaliser des logements sociaux et l'intérêt privé du ven-

deur et de l'acheteur. La Cour cantonale avait notamment retenu que le vendeur percevra un prix identique et n'avait donc aucun intérêt particulier. L'acquéreur, une institution de prévoyance, n'aurait également fait valoir aucun intérêt particulier. On peut s'étonner que l'intérêt de l'institution à pouvoir placer ses avoirs afin d'obtenir un rendement pour servir les prestations d'assurance ne soit pas admis spontanément.

Enfin, s'agissant de l'intérêt public la Cour avait notamment retenu que la construction, éventuelle, de 2 à 5 logements d'utilité publique était dans un «rapport raisonnable» avec le sacrifice imposé à l'acheteur.

Cette jurisprudence consacre des conditions d'exercice du droit de préemption extrêmement large, cela peut surprendre sous l'angle du respect de la garantie de la propriété et du principe de la proportionnalité.