

L'avis de l'expert

Quelle garantie pour la propriété?

Isabelle Salomé-Daina

Associée
BMG Avocats



Comme remède au problème lancinant de la pénurie de logements dans notre canton, l'Asloca veut introduire dans la loi rien de moins que la possibilité pour les communes d'exproprier qui bon leur semble aux fins de créer des logements à loyers modérés. Mesure liberticide s'il en est.

Le Conseil d'Etat a élaboré un contre-projet à cette initiative, dans lequel il introduit un droit de préemption en faveur des collectivités, notamment aux fins de construire des logements d'utilité publique. En substance, tout propriétaire qui vend un bien-fonds doit en aviser l'Etat et la commune. Ces derniers disposent d'un délai de soixante jours pour notifier aux parties à l'acte de vente leur décision d'acquiescer l'immeuble aux prix et conditions fixés dans l'acte. Si l'Etat ou la commune n'engage pas les démarches en

vue de la construction dans un délai de cinq ans, le propriétaire dispose d'un droit de réméré (soit de rachat) et l'acquéreur évincé d'un droit d'emption.

Ce texte est actuellement en débat devant le Grand Conseil, et ce n'est pas lieu ici d'engager une discussion politique à son sujet. Une réglementation offrant aux collectivités un droit de préemption existe déjà dans d'autres cantons, notamment à Genève. Le dispositif genevois a passé l'épreuve du Tribunal fédéral. Il pré-

Le dispositif légal vaudois est porteur d'incertitudes objectives néfastes à un bon fonctionnement du marché

sente toutefois un cadre plus précis et mieux défini que le contre-projet vaudois, et quant à son champ d'application, et quant aux conditions matérielles d'exercice.

Le dispositif légal vaudois est porteur d'incertitudes objectives néfastes à un bon fonctionnement du marché. Pour exemple, bien que ce ne soit pas une particularité vaudoise, le propriétaire, lorsqu'il signe un acte de vente avec un acheteur, demeurera pendant soixante jours suspendu à une décision de la collectivité de préempter l'objet. Certes, l'acquéreur évincé pourra réclamer une indemnité couvrant les frais engagés dans le cadre de la conception du projet immobilier rendu caduc par l'exercice du droit de préemption. En outre, est-ce au contribuable de payer le prix d'un tel gâchis? Le projet n'explique pas non plus ce qu'il adviendra du financement obtenu par l'acheteur évincé pour acquiescer l'objet. Bref, le dispositif proposé par le Conseil d'Etat engendre de l'insécurité juridique et commerciale. Il laisse entrevoir un important potentiel de conflits.

Quant au droit d'emption de l'acquéreur évincé et au droit de réméré du vendeur, ils constituent un nécessaire garde-fou contre des décisions de préemption non traduites par la construction de logements. Néanmoins, ces mesures semblent arriver comme la grêle après les vendanges.

Cinq ans après le droit de préemption, le droit de réméré et le droit d'emption s'exercent au prix de vente payé par la collectivité publique. Peut-être ce prix n'aura-t-il plus beaucoup de sens si l'affectation de l'immeuble a changé entre-temps. Après tant d'années, on peut aussi douter que les projets formés à l'époque par l'acheteur soient réutilisables, d'où un gâchis programmé et à charge de la collectivité publique qui aura dû indemniser l'acquéreur évincé.

Au-delà du débat politique, le dispositif aménagé par le Conseil d'Etat ne convainc pas. A nos yeux, l'insécurité qu'il engendre n'est pas compensée par la perspective de création de logements qu'il veut offrir.

www.bmglaw.ch

Vos questions

Vous avez des questions liées à un bien immobilier? Envoyez-les nous à l'adresse ci-dessous. Isabelle Salomé-Daina vous répondra dans une prochaine chronique.

Chronique

Par Karin Aeberhard, cofondatrice et membre du comité de wipswiss



Densifier au lieu de miter

Et les revoilà une fois de plus! Je parle de tous ces lotissements de maisons individuelles situés en périphérie que l'on découvre au cours de promenades à vélo. En tant que cycliste active, je suis sans cesse confrontée aux «péchés d'agglomérations» les plus diverses. Les excursions à bicyclette nous dévoilent le mitage sans équivoque de notre paysage.

Que faut-il toutefois entendre par grignotage en termes d'urbanisme? Wikipédia nous livre la définition suivante: «Le grignotage désigne l'installation progressive de bâtiments dans un paysage non urbain. On parle également de mitage pour marquer le fait que ce phénomène est insidieux: une maison apparaît, puis une autre,

puis un lotissement est construit, puis d'autres constructions.» Les conséquences du mitage sont multiples. Les gens passent de plus en plus de temps en voiture pour se rendre sur leur lieu de travail ou profiter des prestations offertes au sein des centres.

Nos ressources en terrains à bâtir ont fondu comme neige au soleil. La population de la Suisse croît. Comment pouvons-nous, dans ces conditions, couvrir nos futurs besoins en surfaces d'habitat? La formule magique s'appelle: densification!

En 2013, le peuple a adopté la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire. Il s'agit maintenant de la mettre en pratique de façon à promouvoir le développement de

l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti. Densifier ne signifie pas réaliser de plus grands logements sur une surface donnée, mais bien construire un plus grand nombre d'unités.

Selon Wüest & Partner, avec une densification appropriée, les zones aujourd'hui constructibles pourraient offrir de la place à 2,85 millions de personnes supplémentaires et créer 2,1 millions de places de travail. Certains espaces existants, tels que des ruines industrielles ou des terrains en friche, devraient être utilisés en fonction de leur vocation et éventuellement complétés de quelques étages. Il y a donc encore du pain sur la planche!

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch