



Le risque du droit d'achat des communes

Dans certaines conditions, les communes vaudoises disposent d'un droit d'achat préférentiel de parcelles en zone constructible(*). Promulguée en partie en 2016 dans le but de lutter contre le manque de logement, cette loi comprend aussi un volet «promotion», entré en vigueur en 2020.

Il s'agit de la Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif, dite LPPPL ou L3PL. Cette loi confère aux communes un droit de préemption légal. En d'autres mots, le droit de passer devant les autres.

La règle générale est la suivante: les communes disposent d'un droit de préemption pour acquérir en priorité une parcelle, construite ou non, lorsqu'elle est mise en vente, si plusieurs conditions sont remplies. Commençons par regarder les exceptions. Le droit de préemption communal ne s'applique pas dans les situations suivantes:

- Un lot en propriété par étages vendu isolément;
- En cas de vente à vos descendants, à vos père et mère, à vos frères et sœurs, à vos demi-frères et demi-sœurs, à votre conjoint,

à votre partenaire enregistré ou à votre concubin;

- Votre parcelle est située dans un district qui n'est pas touché par une pénurie de logement;

- Votre parcelle n'est pas située dans une zone à bâtir légalisée.

Si votre parcelle n'est pas exclue pour les raisons ci-dessus, vous devez alors vérifier si elle est attenante à une parcelle appartenant à la commune. Si tel est le cas, alors la commune dispose d'un droit de préemption.

La commune dispose également de ce droit si votre parcelle se trouve dans un périmètre compact d'agglomération ou dans un centre cantonal reconnu par le Plan directeur cantonal.

Si les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, la commune dispose encore d'un

droit de préemption si votre parcelle mesure au moins 1500 m².

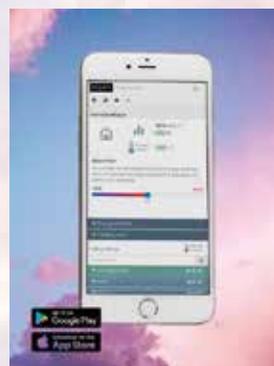
Finalement, la commune ne peut préempter une parcelle qu'à la condition de s'engager à y construire des logements d'utilité publique. C'est-à-dire des logements à loyers modérés, des logements à loyers abordables, des logements protégés ou encore des logements pour étudiants.

Si votre bien répond aux conditions dans lesquelles la commune dispose d'un droit de préemption, vous pouvez mettre votre parcelle en vente sans autre procédure. En revanche, lorsqu'un acheteur sera trouvé, le notaire devra demander à la commune si elle désire exercer son droit d'achat. Si la commune désire acheter votre parcelle, elle devra le faire aux mêmes conditions que celles qui ont été négociées avec l'ache-

Gestion de l'énergie

Gardez le contrôle sur tous vos immeubles et améliorez le confort de vos locataires.

La plateforme IoT, **Edge**, utilise l'anticipation météorologique et l'intelligence artificielle pour gérer les températures et l'humidité ambiante en temps réel dans les immeubles. Grâce à cela, vous pouvez réaliser des économies d'environ 15% tout en valorisant davantage votre patrimoine.



Optimisation de l'énergie grâce à l'IA

Mesure et visualisation

Contrôle du chauffage à distance

Rapports et Insights

Températures, humidité et CO² des appartements en direct

Surveillance des dérives

www.kiona.com



Partenaire officiel de Kiona - +41 58 502 76 07 - info@apie.ch - www.apie.ch

Kiona



Droit de préemption: la commune peut faire main basse sur le bien que vous espérez acquérir!

teur que vous ou votre courtier aurez trouvé. Conditions qui seront consignées dans l'acte de vente signé devant le notaire. Mais la vente ne sera pas directement exécutée. Le notaire préviendra la commune pour lui demander si elle désire toujours acheter la parcelle. La commune disposera de 40 jours pour répondre. Pour vous, le propriétaire vendeur, cela n'aura donc pas beau-

coup d'incidence, si ce n'est une perte de temps avant de toucher votre dû.

En revanche, cela peut être très déstabilisant pour l'acheteur de se voir informer par le notaire que la commune pourrait lui passer devant, aux conditions que lui-même avait négociées! Cette incertitude et ce délai pourraient même faire renoncer l'acheteur.

Des solutions existent pour éviter cette situation fâcheuse et stressante. Les courtiers professionnels qui connaissent les rouages administratifs sauront comment anticiper.

Comme vous pouvez le constater, ce sujet peut vite devenir très technique. Vous trouverez sur notre site internet un article détaillé comprenant de nombreux exemples, ainsi que toutes les informations nécessaires afin de vérifier si vous entrez dans le champ d'application de cette partie de la LPPPL. ■

* Voir Le Journal de l'Immobilier N°s 57, 67 et 80, des 7 décembre 2022, 1^{er} mai 2023 et 7 juin 2023.

**Davantage
d'informations
sur ce sujet >>>**





RODRIGUEZ & Fils SA

INSTALLATIONS SANITAIRES


Dépannage


Rénovation


Gros chantier


Salle de bains & sanitaires haut standing

CONTACT:

 27, Maison-Carrée - 1242 Satigny
  022 757 19 35
  www.rodriguezefils.ch