

## **BGE 108 IB 110 vom 15. Juli 1982**

Bundesgericht (BGE), 1982-07-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_108 IB 110](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_108_IB_110)

FR: BGE 108 IB 110 du 15 juillet 1982

IT: BGE 108 IB 110 del 15 luglio 1982

### **Regeste**

Regeste Erwerb von Grundstücken durch Personen mit Wohnsitz im Ausland. Art. 12a BewV; zulässige Fläche. Die Fläche eines bereits überbauten Grundstücks soll grundsätzlich die Grenze von 1000 m<sup>2</sup>, die Art. 12a BewV für Bauland vorsieht, nicht übersteigen.

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

b) Selon l' art. 6 AFAIE , l'autorisation d'acquérir un immeuble doit être accordée à la personne considérée comme domiciliée à l'étranger qui justifie d'un intérêt légitime. Tel est précisément le cas de l'intimé qui désire acquérir la propriété "Les Peupliers" à Coppet où il séjourne, de manière durable, avec l'autorisation de la police des étrangers. Toutes les conditions d'application de l'art. 6 al. 2 lettre a ch. 2 AFAIE sont donc réalisées. Par ailleurs, il y a lieu de relever qu'il n'existe, dans le cas particulier, aucun motif impératif de refus, au sens de l' art. 7 AFAIE . Maximin Canal paraît ainsi remplir les conditions requises pour obtenir l'autorisation litigieuse. Il faut cependant constater que l'immeuble à acquérir est destiné à servir à l'intimé de résidence principale, pour son séjour personnel. La seule question qui se pose est donc de savoir si Maximin Canal - qui n'a pas de famille, mais seulement une employée de maison - peut être autorisé à faire l'acquisition d'une propriété de 8648 m<sup>2</sup>, comprenant une villa relativement vaste et luxueuse.

#### **E. 3**

Le législateur n'a, à cet égard, prévu aucune limitation de la surface, l' art. 6 al. 2 lettre a AFAIE disposant simplement que l'immeuble devra servir, en premier lieu, au séjour de l'acquéreur ou de sa famille. Toutefois, dans un arrêt Boosten du 11 juillet 1975, le Tribunal fédéral a jugé que l'agrandissement d'une parcelle pouvait être autorisé lorsque des motifs spéciaux font apparaître un tel agrandissement comme justifié, à la condition que la surface totale de la parcelle primitive et du terrain acquis ultérieurement ne dépasse pas les dimensions habituelles d'une propriété servant au séjour - de vacances - de l'acquéreur BGE 108 Ib 110 S. 113 ( ATF 101 Ib 141 consid. 1). Le 11 février 1976, tenant compte de cette jurisprudence et faisant usage du pouvoir que le législateur lui a délégué ( art. 34 AFAIE ), le Conseil fédéral a complété son ordonnance d'exécution par un nouvel art. 12a qui donne les deux précisions suivantes au sujet de la surface admise: "La surface d'un immeuble servant au séjour personnel de l'acquéreur ( art. 6 al. 2 lettre a AFAIE ) ne doit pas dépasser au total celle qui convient à cette fin, compte tenu de la nature de l'immeuble (al. 1). Lorsqu'il s'agit d'un terrain à bâtir, 1000 m<sup>2</sup> au plus sont en règle générale réputés constituer la surface qui convient; celle-ci peut exceptionnellement dépasser 1000 m<sup>2</sup> lorsque l'acquéreur prouve qu'il existe des motifs impérieux justifiant ce dépassement et que des intérêts publics ne s'y opposent pas (al. 2)." a) En l'espèce, Maximin Canal a sollicité

l'autorisation d'acquérir la propriété "Les Peupliers" sur laquelle une villa a déjà été construite il y a environ 60 ans. La limite de 1000 m<sup>2</sup> pour un terrain à bâtir n'est donc pas directement applicable. Logiquement, il faudrait ainsi se demander si, compte tenu de la nature de cette parcelle, une surface de 8648 m<sup>2</sup> (comprenant une villa de trois étages avec 6 chambres à coucher) ne dépasse pas celle qui convient au séjour personnel d'un homme divorcé, âgé de 62 ans et se disant retiré des affaires, qui a à son service une employée de maison. Toutefois, il s'agit là essentiellement d'une question d'appréciation ou de notions indéterminées que le Tribunal fédéral examine, dans l'un et l'autre cas, avec une certaine retenue, notamment lorsqu'elles dépendent de circonstances locales que l'autorité cantonale est mieux à même d'apprécier ( ATF 104 Ib 112 consid. 3, ATF 101 Ib 367 ). Dans la mesure où il s'agit d'une pure question d'appréciation, le Tribunal fédéral ne peut d'ailleurs intervenir qu'en cas d'excès ou d'abus du pouvoir d'examen dont l'autorité intimée dispose ( art. 104 lettre a OJ ). b) En l'occurrence, la Commission cantonale de recours a procédé elle-même à l'inspection des lieux et a - pour des raisons non dénuées de fondement - autorisé à titre exceptionnel l'acquisition d'une propriété aussi vaste. A ces raisons s'ajoute le fait que Maximin Canal utilise déjà la propriété "Les Peupliers" à Coppet comme sa résidence principale et non pour de simples séjours de vacances. Or, les critères d'appréciation de la surface admise, au sens de l' art. 12a al. 1 OAIE , ne doivent pas nécessairement être identiques dans les deux cas. Il semble, en effet, normal que l'acquéreur étranger puisse disposer d'une parcelle plus étendue BGE 108 Ib 110 S. 114 lorsqu'il y réside en permanence alors que, dans le cas d'une résidence secondaire, on doit se montrer d'autant plus strict que l'utilisation de l'immeuble est limitée à quelques semaines de vacances par an. A première vue, il pourrait donc paraître difficile d'admettre qu'en accordant à titre exceptionnel l'autorisation sollicitée, les autorités vaudoises aient commis un abus ou un excès du large pouvoir d'appréciation dont elles semblaient pouvoir disposer en la matière. Il faut cependant constater qu'elles n'ont, en réalité, pas respecté la jurisprudence restrictive du Tribunal fédéral concernant l' art. 12a al. 1 OAIE . c) Dans son Message du 25 octobre 1972, le Conseil fédéral a dit que "l'exiguïté d'un territoire qui ne peut s'étendre et dont la population ne cesse de croître est un fait dont il faut tenir compte en Suisse; l'expression du "peuple sans espace" conviendrait parfaitement à la Suisse si ce mot n'était grevé d'une lourde hypothèque historique. Il importe dès lors d'être particulièrement ménagers de notre sol national. C'est là l'objectif essentiel de l'aménagement du territoire qui, toutefois, ne peut y suffire. Pour compléter les mesures assurant l'aménagement du territoire, il y a lieu de restreindre l'acquisition du sol par des personnes à l'étranger, même lorsqu'il s'agit de l'acquisition de propriétés par étages ou d'immeubles destinés à la détente. Le sol doit rester avant tout réservé aux nationaux et aux étrangers qui travaillent en Suisse ou qui y sont attachés de manière durable parce qu'ils y habitent" (FF 1972 II p. 1246). Déjà valables en 1972, ces raisons d'être "particulièrement ménagers du sol national" le sont encore plus aujourd'hui puisque, selon les statistiques, la propriété foncière en mains étrangères n'a cessé d'augmenter au cours de ces dernières années. C'est pourquoi, dans l'arrêt Conti du 9 novembre 1979, le Tribunal fédéral a jugé que, dans son appréciation de la situation pour fixer la surface admise selon l' art. 12a al. 1 OAIE , l'autorité cantonale doit faire preuve d'une prudence extrême et autoriser l'acquisition de la seule surface dont l'étranger a réellement besoin pour son séjour personnel. Sauf en cas de nécessité objective ou pour un autre motif d'intérêt public, la surface d'un immeuble déjà bâti ne devrait donc pas dépasser la limite des 1000 m<sup>2</sup> prévue à l' art. 12 al. 2 OAIE (arrêt Conti, p. 8 et 9 consid. 3b aa, publié au Repertorio di Giurisprudenza Patria 1981 p. 46 ss). Le Tribunal

fédéral a, depuis lors, confirmé sa jurisprudence en relevant que la même retenue s'imposait lorsqu'il s'agissait pour le requérant BGE 108 Ib 110 S. 115 d'agrandir un appartement qu'il possède déjà (arrêt Botisk du 10 avril 1981, destiné à la publication). En l'espèce, la surface de la propriété "Les Peupliers" (de 8648 m<sup>2</sup>) dépasse très largement cette limite de 1000 m<sup>2</sup> et il n'existe aucun motif d'intérêt public qui permettrait de déroger à cette règle. Au contraire, il y a lieu de rappeler que Maximin Canal est au bénéfice d'un bail qui lui a donné la possibilité d'occuper la villa depuis son retour en Suisse, en janvier 1979. Il n'apparaît dès lors pas exagéré de lui demander d'attendre jusqu'en janvier 1984, date à laquelle il pourra librement acquérir la propriété "Les Peupliers", pour autant qu'il l'occupe jusqu'à l'expiration du délai de 5 ans prévu à l'art. 4 al. 2 AFAIE. Il ne se justifie donc pas d'autoriser aujourd'hui déjà l'acquisition de cette propriété de 8648 m<sup>2</sup>, car ce serait créer un précédent dangereux. e) Au vu de ce qui précède, on ne saurait reprocher à la Commission vaudoise de recours en matière foncière d'avoir ignoré une jurisprudence non publiée; il n'en demeure pas moins qu'objectivement, la décision attaquée viole l'art. 12a al. 1 OAIE et doit, par conséquent, être annulée.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.