

BGE 117 II 449

Bundesgericht (BGE), 1991-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_117 II 449](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_117_II_449)

FR: ATF 117 II 449

IT: DTF 117 II 449

Regeste

Regeste Art. 4 Abs. 2 BBSG. Erwerbspreis. Der Erwerbspreis umfasst die Gesamtheit der für den Erwerb der Liegenschaft vereinbarten Leistungen des Erwerbers (E. 5a). Dazu gehört insbesondere auch die vom Erwerber einem Dritten für die Abtretung eines Kaufsrechts ausgerichtete Entschädigung (E. 5b).

Erwägungen

E. 5

L'autorité cantonale a refusé d'inclure le montant de 315'000 fr. dans le prix de l'acquisition. Le recourant soutient qu'il n'y a pas de raison de l'exclure. a) Il faut tout d'abord constater que les termes employés par le législateur - "coût de production", "prix de l'acquisition", "frais accessoires" - n'excluent pas une interprétation large. Ensuite, selon le message du Conseil fédéral, l'aliénation anticipée sans bénéfice peut être exceptée de l'interdiction parce qu'elle ne manifeste pas un dessein de spéculation (FF 1989 III 197), contre lequel le législateur voulait lutter en empêchant la revente à court terme d'immeubles n'ayant acquis entre-temps aucune plus-value (Message, p. 182 et 184). Peu importe en revanche le prix accepté par le requérant avant l'entrée en vigueur de l'arrêté urgent, qui ne déploie pas d'effet rétroactif (art. 9 AFIR). Au demeurant, les sols utilisables pour la construction, tant par leur raréfaction qu'en raison de la conjoncture favorable et des faibles taux hypothécaires, avaient très fortement augmenté de valeur ces dernières années (Message, p. 170), en l'espèce de 1986 à 1989. Lors des débats parlementaires, la commission du Conseil national proposa de définir le bénéfice, au sens de l'art. 4 al. 1 let. a, comme la différence entre le produit de l'aliénation et la valeur d'investissement (BO 1989 CN 1343). Ainsi, vu le but visé par le législateur BGE 117 II 449 S. 451 et la teneur du texte légal, on peut admettre que le coût de production au sens de l'art. 4 al. 2 AFIR correspond à l'ensemble des investissements consentis, notamment pour acquérir l'immeuble. Cette interprétation n'est pas contredite par les auteurs, qui ne sont guère explicites sur la notion de prix de l'acquisition, litigieuse en l'espèce (GAJA, Il divieto temporaneo di alienazione di fondi, in Repertorio di giurisprudenza Patria, 122/1989, p. 315; ZULLIGER, Verbot der Veräusserung nicht landwirtschaftlicher Grundstücke, in RNR 70/1989, p. 338/339; RICHARD, in Les arrêts fédéraux urgents contre la spéculation foncière, Lausanne 1991, p. 51/52; TRAUFFER et DECURTINS, Praxis der Bewilligungsbehörde zum Bundesbeschluss über eine Sperrfrist für die Veräusserung nicht landwirtschaftlicher Grundstücke, in ZGRG, p. 56/57; GREGORC et JEANRENAUD, L'arrêté fédéral concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles: quelques problèmes particuliers d'interprétation et d'application, in SJ 112/1990, p. 348/349; BISANG, Welche sind die Bewilligungsgründe für eine vorzeitige Veräusserung? in Dringliches Bodenrecht, Zürich 1990, p. 61). Un auteur souligne toutefois que l'art. 4 al. 2

AFIR ne permet pas de se demander si le prix de l'acquisition était normal ou non: on doit admettre même un prix manifestement surfait; quant à l'indemnité concédée pour un droit d'emption, de préemption ou de réméré, elle n'est prise en compte que si et dans la mesure où les parties l'ont imputée sur le prix, comme une partie de celui-ci (SCHÖBL, Erläuterungen zur Sperrfrist, Bern et Stuttgart 1990, p. 91). En l'espèce, l'indemnité de 315'000 fr. versée par le recourant est un élément de l'investissement total consenti, comme partie du prix, pour l'acquisition de la parcelle: elle doit donc être incluse dans le prix de l'acquisition au sens de l'art. 4 al. 2 AFIR. b) L'autorité cantonale de surveillance a objecté que l'indemnité de 315'000 fr. ne peut être englobée dans le prix de l'acquisition, car les parties à l'acte de vente - B et le recourant - ont expressément déclaré dans l'acte que le prix de 599'500 fr. (274'500 fr. + 325'000 fr.) constituait l'intégralité du prix et que celui-ci n'était modifié par aucun autre arrangement quelconque. Cet argument, purement formel, n'est pas déterminant. En effet, si le prix versé à B était bien de 599'500 fr., C intervint à l'acte pour libérer le recourant de tout engagement à son égard, moyennant le versement, nullement contesté, d'une indemnité de 315'000 fr. Pour acquérir la parcelle, le recourant devait s'assurer que C BGE 117 II 449 S. 452 n'exercerait pas son droit d'emption. La cession (onéreuse) du droit d'emption de C était donc le moyen d'obtenir la propriété de la parcelle. L'indemnité versée pour cette cession est donc bien une part de l'investissement concédé pour l'acquisition.

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