

BGer 2A.435/2001 vom 8. März 2002

Bundesgericht, 2002-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2A.435_2001

FR: TF 2A.435/2001 du 8 mars 2002

IT: TF 2A.435/2001 del 8 marzo 2002

Erwägungen

E. 1.1

Déposé en temps utile contre un arrêt rendu par une autorité judiciaire statuant en dernière instance cantonale et fondé sur le droit public fédéral, le présent recours est recevable tant en vertu des art. 97 ss OJ qu'au regard de la règle particulière de l'art. 21 al. 1 lettre a et 2 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41).

E. 1.2

Lorsque le recours est dirigé, comme en l'espèce, contre l'arrêt d'une autorité judiciaire, le Tribunal fédéral est lié par les faits constatés dans l'arrêt, sauf s'ils sont manifestement inexacts ou incomplets ou s'ils ont été établis au mépris de règles essentielles de procédure (art. 104 lettre b et 105 al. 2 OJ ; ATF 125 II 633 consid. 1c).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral revoit d'office l'application du droit fédéral, qui englobe notamment les droits constitutionnels du citoyen (ATF 126 V 252 consid. 1a p. 254; 125 III 209 consid. 2 p. 211). Il n'est pas lié par les motifs que les parties invoquent et peut admettre le recours pour d'autres raisons que celles avancées par le recourant ou, au contraire, confirmer la décision attaquée pour d'autres motifs que ceux retenus par l'autorité intimée (art. 114 al. 1 in fine OJ; ATF 127 II 264 consid. 1b p. 268 et les arrêts cités).

E. 2.1

L'art. 12 LFAIE (sous le titre marginal "motifs impératifs de refus") prévoit à sa lettre b que l'autorisation d'acquérir est refusée en tout état de cause, lorsque la surface de l'immeuble est supérieure à ce qu'exige l'affectation de celui-ci. Aux termes de l'art. 10 al. 2 de l'ordonnance du 1er octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE; RS 211.412.411), dans sa nouvelle version du 10 septembre 1997 en vigueur depuis le 1er octobre 1997 (RO 1997 p. 2122 ss), "la surface nette de plancher habitable des résidences secondaires, des logements de vacances et des appartements dans des appartements ne doit pas, en règle générale, dépasser 100 m²; elle se détermine dans ces limites selon les besoins de l'acquéreur et de ses proches, à condition qu'ils utilisent régulièrement l'appartement ensemble".

E. 2.2

En l'occurrence, le recourant s'est vu délivrer, selon décision du 23 mai 1997, l'autorisation d'acquérir une parcelle pour y faire construire un logement de vacances, dont la surface nette de plancher habitable ne devait normalement pas, selon l'art. 10 al. 2 OAIE, dépasser 100 m². Cette obligation légale a été rappelée dans la décision en cause, laquelle mentionne "un seul logement, surface nette de plancher habitable de 100 m² en principe". Sans

soumettre préalablement les plans de la construction projetée à la Commission foncière et sans requérir une dérogation à l' art. 10 al. 2 OAIE , le recourant a fait bâtir un logement de vacances dont la surface nette habitable excède largement 100 m², plaçant ainsi les autorités devant un fait accompli. Le Tribunal administratif a retenu - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 2 OJ) - que la surface totale du chalet en cause est de l'ordre de 220 m², respectivement de 190 m² si l'on ne tient pas compte de la surface de la part PPE (environ 30m²) que le recourant se propose d'aliéner à sa cousine. Le recourant prétend certes que la surface réelle de la partie du chalet qu'il a prévu d'occuper serait de 171,8 m², alors que la surface de l'appartement qui reviendrait à sa cousine serait de 28,1 m² (soit au total 199,9 m²). Mais il n'a pas démontré à satisfaction de droit que la surface telle que retenue par le Tribunal administratif (qui correspond d'ailleurs à la première mesure faite par son propre architecte) serait manifestement inexacte et que la surface actuelle de son chalet serait en réalité notablement inférieure à 220 m². Pour le surplus, il n'est pas nécessaire - vu l'issue du litige - de déterminer s'il convient d'ajouter à ce chiffre la somme des surfaces des salles de jeu, de sport et la douche qui se trouvent au sous-sol (environ 55 m² en tout), comme le suggère l'Office fédéral de justice dans ses observations.

E. 2.3

Après la décision de révocation de l'autorisation d'acquérir, le recourant a proposé de soumettre le chalet (déjà construit) au régime de la propriété par étages et de vendre un lot à sa cousine, afin de régulariser la situation. Or, indépendamment du fait que le recourant n'a formellement obtenu jusqu'ici aucune autorisation de principe de scinder le chalet en deux lots, force est de constater que cette proposition pourrait faire songer à un artifice visant en réalité à permettre au recourant de conserver une position analogue à celle du propriétaire, c'est-à-dire une maîtrise de fait sur le lot qui ne serait que formellement acquis par sa cousine (cf. art. 4 al. 1 lettre g LFAIE). En tout cas, le recourant n'explique pas comment les besoins de sa cousine (célibataire) ont pu passer, en l'espace de quelques mois, d'un logement de vacances de 109 m² (voir requête de réexamen du 14 mai 1999) à un logement d'environ 30 m² (voir requête de réexamen du 27 octobre 1999). De plus, le recourant a proposé de vendre le lot en question à une personne de sa famille et non à un tiers inconnu, ce qui constitue un indice supplémentaire de son intention d'occuper en fait l'entier du chalet malgré la vente d'une partie de celui-ci. Dans ces conditions, on peut se demander si le recourant - qui a agi de mauvaise foi - n'a pas tenté d'éluder la loi au sens de l'art. 12 lettre c LFAIE. Point n'est cependant besoin de trancher définitivement cette question, du moment que le refus d'autorisation d'acquérir, respectivement la révocation de celle-ci, doivent de toute façon être prononcés pour un autre motif (voir consid. 2.4 ci-dessous).

E. 2.4

Aux termes de l' art. 10 al. 2 OAIE , la surface nette de plancher habitable des logements de vacances ne doit pas, en règle générale, dépasser 100 m²; elle se détermine dans ces limites selon les besoins de l'acquéreur et de ses proches, à condition qu'ils utilisent régulièrement l'appartement ensemble. Selon la lettre de cette disposition, la limite de 100 m² n'est pas absolue, mais constitue un ordre de grandeur de la superficie admissible qui, sauf cas exceptionnels, doit être respectée. Selon les besoins concrets de l'acquéreur et de sa famille (voire, sous certaines conditions strictes, d'autres proches tels que le personnel de maison), la surface habitable peut être supérieure ou inférieure à cette limite (Urs Mühlebach/Hanspeter Geissmann, Lex F. - Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, nos 8 à 11 ad art. 12, p.

232 à 234. Voir aussi arrêt 2A.46/1989 du 28 août 1991, consid. 2c). Le Conseil fédéral n'a pas outrepassé ses compétences telles que fixées par la norme de délégation de l' art. 36 al. 1 LFAIE en édictant l' art. 10 al. 2 OAIE . En effet, on peut admettre qu'une surface de 100 m² pour un logement de vacances correspond aux besoins normaux d'une famille moyenne composée d'un couple avec un ou deux enfants.

En l'occurrence, le recourant fait valoir qu'il entend utiliser régulièrement son logement de vacances en compagnie de son conjoint, de ses quatre enfants mineurs, ainsi que de son personnel de maison (deux nurses). Compte tenu de ces circonstances particulières, il n'est pas d'emblée exclu que la surface de 100 m² puisse être dépassée. Force est de constater en revanche que la surface litigieuse (220 m²) - qui représente un dépassement de plus du double de la surface normalement admissible - va manifestement au delà des besoins réels d'une famille de la taille de celle du recourant (six personnes), même si l'on devait ajouter les deux nurses au nombre des proches du recourant (ce qui est pour le moins douteux). A cet égard, on peut relever que l' art. 10 al. 2 OAIE (dans sa teneur en vigueur jusqu'au 1er octobre 1997; RO 1984 p. 1164 ss) prévoyait que la surface nette de plancher habitable ne devait pas, en règle générale, dépasser 200 m² pour une résidence principale (ce qui a été abrogé par la nouvelle du 10 septembre 1997) et 100 m² s'agissant d'un logement de vacances. Ainsi, la surface litigieuse de 220 m² correspond plutôt à la surface d'une résidence principale qu'à celle d'une résidence secondaire. Dans un arrêt rendu en application de l'ancienne ordonnance du 21 décembre 1973, modifiée le 11 février 1976, sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étrangers (aOAIE; RO 1974 p. 83 ss; RO 1976 p. 607 ss), le Tribunal fédéral a laissé entendre (sans toutefois trancher définitivement la question) qu'il n'était a priori pas exclu qu'une personne parvienne à prouver qu'elle avait concrètement besoin d'un appartement de vacances d'une surface nette de 176,20 m² pour y loger elle-même, son mari, sa mère et ses beaux-parents (arrêt A.520/1988 du 15 janvier 1988, consid. 3). En l'espèce, le recourant ne peut rien déduire en sa faveur de cette jurisprudence fondée sur l'ancienne ordonnance (aOAIE) qui, contrairement au droit actuel, ne fixait aucune limite chiffrée de surface admissible pour l'acquisition d'un appartement de vacances.

E. 2.5

En conséquence, le Tribunal administratif n'a pas violé l' art. 12 lettre b LFAIE et l' art. 10 al. 2 OAIE en confirmant la révocation de l'autorisation d'acquérir, même s'il ne pouvait se borner à dire que le recourant n'avait pas suffisamment établi que lui et ses proches entendaient utiliser régulièrement l'appartement de vacances ensemble, dès lors qu'il lui incombait d'administrer d'office des preuves complémentaires sur cette question (art. 22 al. 2 LFAIE). De toute façon, les conditions de la révocation sont manifestement réunies. L' art. 25 al. 1 LFAIE prévoit que "l'autorisation est révoquée d'office, lorsque l'acquéreur l'a obtenue frauduleusement en fournissant des indications inexactes ou lorsque, malgré une mise en demeure, il ne respecte pas une charge". En l'espèce, il n'est pas contesté que le recourant a violé diverses charges, dont l'obligation de soumettre préalablement les plans de construction au plus tard au moment de la mise à l'enquête du projet. A noter que la mise en demeure exigée par l' art. 25 al. 1 LFAIE n'avait plus d'objet possible, dans la mesure où le chalet était déjà construit au moment où la Commission foncière a appris que les charges y relatives n'avaient pas été respectées. Au demeurant, l'obligation faite à l'acquéreur de construire un logement de vacances limité en principe à 100 m² n'est pas simplement une charge au sens de l' art. 14 al. 1 LFAIE , dont le non-respect entraînerait la révocation de

l'autorisation déjà délivrée seulement après une mise en demeure, mais fait partie des conditions à remplir pour l'octroi initial de l'autorisation. Ainsi, l'autorité compétente n'avait pas à envoyer au recourant une mise en demeure en bonne et due forme (si tant est que cela ait été possible) avant de prononcer la révocation de l'autorisation.

E. 2.6

L'arrêt attaqué n'est pas non plus contraire au principe de la proportionnalité.

Le recourant dit avoir investi une somme d'argent considérable dans la construction de son chalet, ainsi que dans des frais de procédure et d'expertise, de sorte qu'il subirait un préjudice économique important s'il ne pouvait pas l'utiliser pendant ses vacances. Mais celui qui - comme le recourant - place les autorités devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celles-ci rétablissent une situation conforme au droit sans se préoccuper des inconvénients qui en découlent pour l'administré (cf. par analogie ATF 108 Ia 216 consid. 4 p. 218 ss, à propos d'un ordre de démolition d'un ouvrage illégal construit sans autorisation). Les autorités doivent renoncer au rétablissement d'une situation légale sous certaines conditions strictes, notamment lorsque la violation de la règle de droit est de peu d'importance ou que l'intéressé pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire (cf. ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255). Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. D'une part, le dépassement de la limite de 100 m² telle que prévue par l'art. 10 al. 2 OAIE est, comme on vient de le voir, trop important pour que l'on puisse parler d'une violation mineure de la loi. D'autre part, le recourant ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi. Il prétend certes que, ne comprenant pas le français, il n'était pas en mesure d'apprécier la portée de la décision délivrée le 23 mai 1997 l'autorisant à ne construire qu'un seul logement de vacances d'une surface nette de plancher habitable de 100 m² en principe. Mais il ne peut s'en prendre qu'à lui-même s'il ne s'est pas fait traduire et expliquer la décision en cause. Cela dit, les différents mandataires du recourant (dont l'architecte qui a établi les plans du chalet en cause) connaissaient ou devaient connaître la surface maximale à respecter pour un logement de vacances et, par conséquent, auraient dû attirer son attention là-dessus.

E. 3

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. Succombant, le recourant doit supporter les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ).

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