

BGer 2C_471/2011 vom 14. November 2011

Bundesgericht, 2011-11-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_471_2011

FR: TF 2C_471/2011 du 14 novembre 2011

IT: TF 2C_471/2011 del 14 novembre 2011

Erwägungen

E. 1

L'arrêt attaqué est une décision finale (art. 90 LTF), rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 86 al. 1 let. d et al. 2 LTF) dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF) ne tombant pas sous le coup des exceptions de l' art. 83 LTF . La voie du recours en matière de droit public est donc en principe ouverte. Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes prescrites (art. 42 LTF) par les destinataires de l'acte attaqué qui ont un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification (art. 89 al. 1 LTF), le présent recours est recevable comme recours en matière de droit public.

E. 2

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral (cf. art. 95 let. a et 106 al. 1 LTF), alors qu'il n'examine la violation de droits fondamentaux que si ce grief a été invoqué et motivé par le recourant conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF). En outre, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il peut cependant rectifier ou compléter d'office les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF ; cf. aussi art. 97 al. 1 LTF). Par ailleurs, l' art. 99 al. 1 LTF dispose qu'aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision entreprise.

E. 3

Les recourants reprochent à la Cour cantonale d'avoir violé le droit fédéral en ne tenant pas compte du droit de la propriété par étages, alors qu'ils ont respecté la charge imposée par la Commission foncière dans ses décisions d'acquérir du 27 juillet 2001, soit l'obligation de constituer une propriété par étages.

E. 3.1

Il faut tout d'abord rappeler que les recourants étant de nationalité géorgienne et domiciliés à l'étranger, ils sont, à ce titre, soumis au régime de l'autorisation prévu par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (cf. art. 2 al. 1 et 5 al. 1 let. abis LFAIE), de sorte qu'ils ne sauraient se prévaloir des règles de la propriété par étages pour échapper aux obligations que leur impose cette loi. Par ailleurs, le litige ne porte pas sur la charge prévue dans les décisions d'autorisation d'acquérir délivrées le 27 juillet 2001, qui obligeaient les recourants de constituer une propriété par étages, mais uniquement sur les charges imposées par la nouvelle décision de la Commission foncière du 2 octobre 2009. Il y a donc lieu d'examiner les motifs à l'origine de cette décision, provoquée par la façon dont la procédure s'est déroulée depuis 2001.

E. 3.2

A l'origine, le recourant n'avait pas obtenu l'autorisation d'acquérir pour son premier projet de bâtir une villa, sur la parcelle n° 3698 du cadastre de la commune de A. _____, parce que la surface habitable était largement supérieure à la limite des 100 m² requise en règle générale pour une résidence secondaire, tel que le prescrivait l'art. 10 al. 2 de l'ordonnance du 1er octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, dans sa version au 10 septembre 1997, en vigueur jusqu' 30 juin 2003 (OAIE; RO 1997 p. 2122 ss). Il a alors cédé une partie de l'immeuble à ses filles pour créer deux lots distincts, ce qui a permis aux intéressés d'obtenir les autorisations d'acquérir, sous réserve de constituer une propriété par étages. Celle-ci a été créée le 14 juin 2002; les plans annexés à l'acte constitutif et remis au registre foncier correspondaient bien à ceux approuvés par la Commission foncière le 18 octobre 2001. En réalité, le problème vient du fait que, déjà lors de la mise à l'enquête publique de la villa projetée, les recourants n'ont pas respecté les plans, établis le 21 septembre 2001 et approuvés par la Commission foncière le 18 octobre 2001, qui prévoyaient la constitution de deux lots distincts de 157 m² et 93,35 m², sans communication interne entre les deux appartements et comprenant un accès propre pour les locaux communs par l'extérieur. Ils ont en effet déposé des plans où le sous-sol communiquait directement avec le lot 1 puis, au vu des plans mis à jour en janvier 2005 et découverts au hasard d'une enquête pénale, de créer une porte de communication entre les deux appartements. Les charges imposées aux recourants par l'autorité intimée ne visent donc qu'à rétablir un état des lieux conforme aux plans initiaux et approuvés par la Commission foncière. Les recourants n'ont d'ailleurs jamais remis en cause la décision d'approbation du 18 octobre 2001. Ils ont ainsi choisi de s'en écarter en toute connaissance de cause, plutôt que de risquer de ne pas obtenir de la Commission foncière une nouvelle décision approuvant les modifications projetées. Il faut en effet rappeler que l'obligation de créer une copropriété de deux lots distincts avait été instituée précisément pour que les autorisations d'acquérir délivrées soient conformes à la LFAIE et que toute tentative de vouloir réunir les deux appartements et de supprimer l'accès propre aux locaux communs constitue une violation de cette loi. Les arguments des recourants justifiant la communication entre les deux lots par des règles de copropriété sont dès lors sans pertinence.

Compte tenu de ces circonstances, les autorisations d'acquérir auraient aussi pu être révoquées, de sorte que les charges imposées aux recourants pour rétablir une situation conforme au droit sont tout à fait proportionnées.

E. 3.3

Il s'ensuit que le Tribunal cantonal n'a pas violé le droit fédéral en jugeant la décision de la Commission foncière conforme à la LFAIE, sans tenir compte du droit de la propriété par étages.

E. 4

Les recourants se plaignent aussi d'une violation du droit fédéral en raison de l'absence de coordination entre la législation sur l'aménagement du territoire et celle sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Sans se prévaloir expressément du principe de la bonne foi, comme devant l'instance précédente, ils prétendent qu'ils se sont fiés au permis d'habiter de la Commune de A. _____, qui indique bien deux appartements avec deux entrées séparées, mais avec la possibilité de passer de l'un à l'autre.

E. 4.1

L'autorité de première instance chargée de statuer sur l'assujettissement au régime de l'autorisation, sur l'octroi de l'autorisation, ainsi que la révocation d'une autorisation ou d'une charge au sens de l' art. 15 al. 1 let. a LFAIE est, dans le canton de Vaud, la Commission foncière, section II (cf. art. 6 de la loi d'application de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 19 novembre 1986: LVLFAIE; RSVD 211.51). Quant au permis d'habiter, il est du ressort de la municipalité, qui ne peut le délivrer que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution des travaux correspond aux plans mis à l'enquête (cf. art. 128 al. 1 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985: LATC; RSVD 700.11). Il s'agit donc de deux autorités distinctes qui ont des tâches différentes et n'ont pas une obligation légale de se communiquer leurs décisions respectives. La première doit en effet examiner si les futurs acquéreurs assujettis à la LFAIF et leur projet remplissent les conditions pour obtenir l'autorisation d'acquérir. Quant à la seconde, elle est uniquement chargée de délivrer le permis d'habiter si l'exécution de l'immeuble en cause est conforme aux règles en matière de construction et aux plans mis à l'enquête. La décision d'accorder le permis d'habiter prise par la Municipalité de A. _____ ne saurait dès lors engager la Commission foncière, seule compétente pour délivrer ou révoquer des autorisations en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (cf. ATF 129 II 361 consid. 7.2 p. 381). A cela s'ajoute le fait que la Municipalité a été trompée par les plans déposés lors de la mise à l'enquête qui ne correspondaient pas à ceux soumis à la Commission foncière pour approbation, mais prévoyaient déjà l'absence de séparation entre les deux lots. Il aurait certes été souhaitable que, s'agissant de personnes domiciliées à l'étranger et soumises au régime de l'autorisation d'acquérir, la Municipalité vérifie que les plans aient bien été approuvés par la Commission foncière. Cette absence de vérification ne saurait toutefois permettre aux recourants d'échapper aux obligations de la LFAIE, d'autant plus que ces derniers ne sont pas crédibles, lorsqu'ils prétendent s'être fiés au permis de construire et au permis d'habiter, alors qu'eux-mêmes, ou les professionnels qu'ils ont mandatés, ont délibérément modifié les plans du 21 septembre 2001, tels qu'approuvés par la Commission foncière, pour la mise à l'enquête.

E. 4.2

Dans ces conditions, il faut constater que la procédure litigieuse a été déclenchée à la demande du Département de l'économie, sur dénonciation de l'Office fédéral de la police, et qu'elle n'est aucunement liée avec la procédure d'autorisation de construire et le permis d'habiter. Les griefs des recourants relatifs à l'absence de coordination entre ces deux procédures doivent dès lors être rejetés.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, avec suite de frais à la charge solidaire des recourants (art. 66 al. 1 et 5 LTF).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'autorité intimée (art. 68 al. 3 LTF).