

# VD\_FINDINFO HC / 2011 / 175 vom 6. April 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-04-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_175](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___175)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 175 du 6 avril 2011

IT: VD\_FINDINFO HC / 2011 / 175 del 6 aprile 2011

## Regeste

ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES À L'ÉTRANGER, LOI FÉDÉRALE SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES À L'ÉTRANGER, CHARGE FONCIÈRE | 411 let. h CPP, 411 let. i CPP, 415 CPP, 30 al. 1 LFAIE

## Erwägungen

### E. 1

Le recours est principalement en réforme, subsidiairement en nullité. Il convient d'examiner en premier lieu ses conclusions subsidiaires en nullité, l'admission de l'un d'entre elles au moins étant de nature à priver d'objet le recours en réforme. 2.1 Se réclamant de l'art. 411 let h. et i CPP-VD, invoqués pêle-mêle, le recourant considère que le premier juge a fait preuve d'arbitraire en relevant le caractère intentionnel de l'acte incriminé, au détriment de la négligence. Le recourant soutient qu'il s'est conformé à la décision de la CF II et qu'il a fait ériger sa villa sans rien dissimuler à l'autorité, à telle enseigne que l'intention dolosive ne saurait être retenue. Le tribunal de première instance établit souverainement les faits selon sa conviction, en appréciant tous les éléments d'instruction réunis en cours d'enquête et lors des débats et en exposant de façon claire et complète les circonstances qu'il retient (art. 365 al. 2 et 372 al. 2 let. a CPP-VD; Bovay/Dupuis/Monnier/Moreillon/ Piguët, Procédure pénale vaudoise, Code annoté, 3e éd., Lausanne 2008, n. 10.2 ad art. 411 CPP-VD et les réf. cit.). La Cour de cassation n'étant pas une juridiction d'appel, le moyen de nullité tiré de l'art. 411 let. h ou i CPP-VD doit être envisagé comme un remède exceptionnel et ne permet pas au recourant de discuter librement l'état de fait du jugement devant l'autorité de recours, à laquelle il appartiendrait de choisir la version la plus vraisemblable (Bovay et alii, op. cit., n. 8.1 ad art. 411 CPP-VD; CCASS, 19 septembre 2000, n° 504; CCASS, 14 septembre 2000, n° 494; JT 1999 III 83, c. 6b). 2.2

L'argumentation du recourant ne démontre pas en quoi l'appréciation des preuves à laquelle a procédé le tribunal de police serait insoutenable. Au vrai, le recourant se limite à opposer sa version des faits à celle du jugement. Ainsi, le premier juge a tenu pour avéré que le recourant avait modifié les plans déposés à l'enquête en cours de construction (pose d'une porte pour permettre un lien entre les 2 lots de la PPE; déplacement de la porte d'entrée du lot PPE 1 à l'extérieur, interdisant ainsi l'accès aux parties communes du lot PPE 2). Il en a déduit que les modifications ne respectaient plus l'indépendance des lots, de sorte qu'elles contrevenaient aux plans approuvés par la CF II et déposés au Registre foncier (jugement, p. 6). Cette appréciation n'a rien d'arbitraire et le recourant ne conteste d'ailleurs pas que l'ouvrage construit n'est pas fidèle aux plans déposés au Registre foncier et à la décision de la CF II du 27 juillet 2001. Le premier juge a également considéré que le recourant avait régulièrement suivi l'évolution des travaux (jugement, p. 6), ce que l'intéressé ne conteste

pas davantage. Sur la base du témoignage de l'architecte mandaté pour le dépôt des plans (jugement, p 8), le premier juge a retenu que c'était le recourant qui avait exigé la pose d'une porte reliant les deux lots de la PPE et imposé le déplacement de la porte d'entrée (jugement, p. 9). Cette appréciation n'est infirmée par aucun élément du dossier. C'est dès lors en vain que le recourant considère que le tribunal de police n'aurait pas dû ajouter foi au témoignage de l'architecte. Enfin, sa bonne foi ne triomphe pas du seul fait qu'il n'a rien caché aux autorités communales de police des constructions. En effet, comme le relève à juste titre le premier juge, la municipalité n'examine les plans que sous l'angle de la conformité à la réglementation communale. Elle n'a pas à se prononcer sur la question de savoir si l'union de deux lots de PPE viole une charge imposée par la commission foncière. Comme l'a jugé le Tribunal fédéral, le principe de la bonne foi ne peut être invoqué lorsqu'une autorité, non compétente, tolère une situation non-conforme au droit (ATF 129 II 361, c. 7.2 pp. 381 s., du 21 mai 2003, réf. 2A.416/2002). En effet, le permis dont se prévaut le recourant a été octroyé par la Commune, mais non par l'autorité compétente pour délivrer ou révoquer des autorisations en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, soit la Commission foncière. On ne saurait donc dire que cette dernière autorité soit intervenue, à l'égard des requérants, au travers de leur père, dans une situation concrète, ni même qu'elle ait adopté à leur endroit un comportement ambigu ou contradictoire de nature à leur laisser penser qu'elle s'accommodait de la nouvelle affectation de l'immeuble. Bien plutôt, elle s'est limitée à délivrer un permis d'habiter portant sur l'immeuble en question. Une autorité ne peut en effet valablement promettre le fait d'une autre autorité (cf. Knapp, Précis de droit administratif, 4e éd., Bâle et Francfort-sur-le-Main 1991, n. 509), ni, a fortiori, engager par son simple comportement ou sa passivité une autre autorité. Il s'ensuit que l'argumentation est essentiellement appellatoire. Partant, elle doit être rejetée dans la faible mesure de sa recevabilité. 2.3 En définitive, l'appréciation des faits à laquelle a procédé le premier juge quant à l'intention dolosive du recourant n'est pas entachée d'arbitraire. Partant, le recours en nullité doit être rejeté. Cela étant, il doit être entré en matière sur le recours en réforme.

### **E. 3**

Sous l'angle de la réforme, la cour de céans examine librement les questions de droit sans être limitée aux moyens que les parties invoquent (cf. l'art. 447 al. 1 CPP-VD). La cour de cassation ne peut cependant aller au-delà des conclusions du recourant; elle est liée en outre par les faits constatés dans le jugement attaqué, sous réserve des inadvertances manifestes, qu'elle rectifie d'office (art. 447 al. 2, 1ère et 2e phrases, CPP-VD), ou d'éventuels compléments qui ressortiraient des pièces du dossier (JT 1989 III 105). Il a été vu, sous l'angle de la nullité, que de telles inadvertances ne sont pas données en l'espèce, pas plus que l'état de fait n'a à être complété.

#### **E. 3.1**

Le recourant considère tout d'abord que les éléments constitutifs de l'infraction réprimée par l'art. 30 al. 1 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41) ne sont pas réunis. Cette disposition du droit pénal accessoire prévoit ce qui suit, sous le titre marginal " inobservation des charges " : " Quiconque, intentionnellement, ne respecte pas une charge, est puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire (al. 1). Si l'auteur a agi par négligence, la peine sera l'amende jusqu'à 50'000 fr. (al. 2). La peine sera l'amende jusqu'à 20'000 fr. si, après coup, la charge est révoquée ou si l'auteur la respecte (al. 3). Le

juge pénal ne peut statuer avant l'issue d'une procédure en révocation de la charge (al. 4)". Cette disposition doit être rapprochée de l'art. 14 al. 1 de la même loi, dont la note marginale est " conditions et charges ". Cette dernière norme dispose que l'autorisation est subordonnée à des conditions et des charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreur. En effet, le but de la loi est la prévention de l'emprise étrangère sur le sol suisse, énoncé comme suit par son art. 1: "La présente loi limite l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse".

### **E. 3.2**

Se fondant sur la délégation de compétence prévue à l'art. 14 al. 2 LFAIE, le Conseil fédéral a adopté l'art. 11 al. 2 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE; RS 211.412.411). Cette disposition prévoit que les autorisations doivent, en règle générale, au moins être assorties de certaines charges, énumérées aux lettres a à h, qui seront inscrites au registre foncier, dont notamment «l'obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de l'autorité de première instance pour toute modification de l'affectation» (let. a).

### **E. 3.3**

Dans l'arrêt de principe précité (ATF 129 II 361, c. 4.2, p. 370), le Tribunal fédéral a considéré ce qui suit : " Classiquement, la charge se définit comme l'obligation de faire, de ne pas faire ou de tolérer quelque chose, qui est imposée à un administré accessoirement à une décision (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4e éd., Zurich 2002, n. 913; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, Berne 2002, p. 78/79; Blaise Knapp, Précis de droit administratif, 4e éd., Bâle et Francfort-sur-le-Main 1991, n. 985). A la différence de ce qui se passe avec la condition, laquelle agit directement sur l'entrée en force ou l'échéance de la décision qu'elle concerne, l'exécution ou l'inexécution d'une charge n'a pas d'influence directe sur les effets de la décision qu'elle grève (Perrig, op. cit., p. 308), car elle n'est pas un élément nécessaire de celle-ci, mais seulement un complément (Knapp, op. cit., eod. loc.; Charles-André Junod, L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, in RDAF 1965 p. 161 ss et 221 ss, 227). Une décision n'est donc pas inefficace ni ne devient caduque du seul fait qu'une charge n'est pas ou n'est plus respectée (Häfelin/Müller, op. cit., n. 914; Moor, op. cit., eod. loc.): elle continue au contraire à produire ses effets aussi longtemps qu'elle n'a pas fait l'objet d'une révocation (Perrig, op. cit., p. 308; Mühlebach/Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, n. 3 ad art. 14 LFAIE). A cet égard, la charge constitue ainsi une clause accessoire aux effets moins contraignants que la condition résolutoire (cf. Eric Ramel, Le régime des appartements dans la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, thèse Lausanne 1990, p. 135). En outre, en raison de son caractère autonome, elle peut faire l'objet d'un recours indépendamment du reste de la décision, même si elle figure dans le dispositif de celle-ci (Perrig, op. cit., p. 308; Knapp, op. cit., n. 992)".

### **E. 3.4**

Il découle de la systématique légale que l'art. 30 LFAIE noue un rapport étroit avec l'art. 14 al. 1 LFAIE tel que précisé par l'ordonnance fédérale d'application. En effet, cette disposition légale-là réprime tout changement d'affectation de l'immeuble qui n'a pas été

expressément autorisé par l'autorité compétente, c'est-à-dire tout irrespect des motifs allégués par le requérant et admis par l'autorité compétente pour justifier l'octroi de l'autorisation. Le comportement répréhensible peut donc se définir comme une violation a posteriori de la procédure d'assujettissement telle que définie aux art. 4 et ss LFAIE (cf. Winzap, Les dispositions pénales de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, thèse, Lausanne 1992, p. 101). L'objectif légal est ainsi d'assurer la garantie de la sincérité des déclarations du requérant qui tendent à établir la légitimité de son intérêt propre à l'acquisition (RNRF 1965 p. 49, spéc. 51).

#### **E. 4**

En l'espèce, l'état de fait du jugement attaqué, qui lie la cour de céans (art. 447 al. 2 CPP-VD précité), retient que les modifications incriminées violent la charge assortissant l'autorisation octroyée par la CF II. Cette appréciation en droit, conforme aux faits de la cause, procède d'une correcte application de l'art. 30 LFAIE. En effet, le projet initial du recourant était la construction d'une villa familiale dépassant la surface admissible (jugement, p. 5), donc qui ne pouvait être autorisé, ce qui a été le cas (ibid.). Ainsi, pour autoriser l'acquisition, l'autorité ne pouvait qu'exiger la réduction de cette surface jusqu'à la rendre admissible au sens de l'art. 10 OAIE. Dès l'instant où le requérant souhaitait tout de même construire une villa familiale, l'une des possibilités qui lui étaient offertes, et qu'il a choisie, a été de constituer deux lots de PPE et de déposer deux requêtes distinctes, l'une à son nom et l'autre au nom de ses filles (jugement, p. 5). Comme le relève pertinemment le premier juge, les modifications entreprises par le recourant équivalaient à revenir à la situation antérieure en lui permettant de circuler librement à l'intérieur d'une villa familiale. Or, la situation initiale n'avait pas obtenu l'aval de la CF II, qui avait rejeté les plans par voie de décision administrative. Comme déjà relevé, la LFAIE a pour finalité de limiter l'emprise étrangère sur le sol suisse. Le régime de l'autorisation préalable assortie de conditions ou de charges est précisément conçu pour pourvoir à la ratio legis. Il est dès lors sans importance que les modifications imposées par le recourant lors de la construction eussent été conformes aux normes civiles régissant la PPE. Bien plutôt, ce qui est déterminant ici, c'est que, par ces modifications unilatérales, le recourant est parvenu à disposer d'une surface nette au plancher supérieure à celle qu'autorisait la CF II fondée sur l'art. 10 OAIE. Il s'ensuit que le moyen tiré de la prétendue conformité de l'ouvrage aux règles civiles régissant la copropriété est sans pertinence et doit, partant, être rejeté.

#### **E. 5**

Dans un deuxième moyen, le recourant excipe de l'erreur de droit au sens de l'art. 21 CP. A tort. D'abord, le jugement retient que le recourant a agi de façon intentionnelle, ce sur la base d'un état de fait qui lie la cour de céans (cf. c. 6 ci-dessous). Ensuite et surtout, le maître de l'ouvrage a été averti par l'architecte que l'ouverture proposée devait être murée en l'état pour que la construction soit conforme aux plans approuvés par la CF II. Malgré cela, le recourant a imposé cette modification et le déplacement d'une porte d'entrée, créant ainsi un ensemble entre le lot 1 et le lot 2 (jugement, p. 9). Enfin, le contenu de la charge est clair. Il faut rappeler à cet égard que le choix de la PPE n'était pas l'idée initiale. Bien plutôt, il ne s'est imposé qu'afin que les plans soient en conformité avec la LFAIE. Le recourant savait, pour en avoir fait l'expérience à la suite du refus opposé à ses prétentions par la CF II, que la Suisse a une législation restrictive en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Il a été rendu attentif par son architecte quant à la nécessité de rendre la construction conforme aux plans déposés et approuvés par l'autorité

compétente. Sur ces bases, le recourant ne pouvait pas se croire en droit d'agir comme il l'a fait. Le moyen déduit de l'erreur de droit n'est donc pas fondé.

#### **E. 6**

Dans un troisième moyen, le recourant considère qu'il a agi par négligence, à telle enseigne que la poursuite pénale serait prescrite selon l'art. 32 LFAIE. Ce que l'auteur sait, veut, envisage ou accepte et ce dont il s'accommode relève du contenu de sa pensée; il s'agit donc de points de fait, et non de droit (ATF 125 IV 49, c. 2d; 122 IV 156). Il s'ensuit que, dans la mesure où ce moyen tend à opposer la version des faits du recourant à celle de l'autorité, il est irrecevable. Au surplus, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que le recourant avait agi intentionnellement, soit avec conscience et volonté au sens de l'art. 12 al. 1 et 2 CP. En effet, rompu aux affaires, le maître de l'ouvrage avait suivi de près le projet de construction et avait été rendu attentif aux exigences légales en la matière, son architecte lui ayant rappelé la nécessité de se conformer aux plans déposés. Or, malgré tout, le propriétaire a imposé des modifications lui permettant de revenir au stade antérieur, soit de s'assurer, avec ses filles, la propriété d'une surface nette au plancher dépassant la limite admissible. Il a déjà été relevé lors de l'examen des moyens de nullité que le recourant ne pouvait rien retirer de sa prétendue « transparence » vis-à-vis des autorités municipales. Pour le surplus, le plaideur s'écarte d'une façon inadmissible des faits souverainement retenus par le premier juge. Ce moyen doit donc être rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité.

#### **E. 7**

Enfin, le recourant excipe d'une violation du principe de coordination, imposé par l'ordre juridique lorsque plusieurs autorités de rang identique sont saisies d'un même complexe de faits. On ne voit pourtant pas où se situerait un défaut de coordination entre les autorités concernées. D'ailleurs, le principe de la coordination, qui se pose dans des procédures complexes, atteint sa « forme la plus simple (...) (presque son degré zéro) » lorsqu'il s'agit d'une coordination successive, selon un schéma de séparation de compétences (Moor, Droit administratif, Vol. II, Les actes administratifs et leur contrôle, 2<sup>ème</sup> édition, Berne 2002, p. 194). Tel est bien le cas en l'espèce : la CF II n'est pas compétente pour délivrer un permis d'habiter, pas plus que la municipalité ne l'est pour octroyer une autorisation d'acquérir un immeuble au sens de la LFAIE. Il s'agit ni plus ni moins de différentes décisions, indépendantes l'une de l'autre, qui ne se succèdent que par simple juxtaposition chronologique. En réalité, le recourant invoque un comportement contradictoire de l'administration. Mais, pour qu'il y ait contradiction, il faut d'abord qu'il s'agisse de la même autorité (Moor, Droit administratif, Les fondements généraux, Vol. I, 2<sup>ème</sup> édition, Berne 1994, p. 433), ce qui n'est pas le cas ici. De plus, sous l'angle plus général de la protection de la bonne foi, il a déjà été relevé que le recourant ne pouvait se prétendre surpris dans sa bonne foi par la charge découlant des décisions de la CF II des 27 juillet et 18 octobre 2001, ni, à plus forte raison, par l'acte administratif du 18 septembre 2009 (cf. c. 2 ci-dessus, ad moyen de nullité).

#### **E. 8**

Au surplus, le recourant ne conteste ni la nature, ni la quotité de la peine pécuniaire. Vérifiée d'office, la sanction se situe dans la fourchette légale prévue par la législation pénale accessoire pour l'infraction réprimée (art. 30 al. 1 LFAIE précité). Le cumul d'une amende avec la peine pécuniaire, décidé par le premier juge, est possible en application de

l'art. 42 al. 4 CP. La peine pécuniaire, dont le quantum n'est pas arbitraire au vu du comportement de l'auteur et de l'état d'esprit que son attitude dénote à l'égard des autorités, peut ainsi être confirmée. Il en va de même de l'amende. Au demeurant, le recourant ne prétend pas que la peine, prise dans son ensemble, est arbitraire.

#### **E. 9**

En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 431 al. 2 CPP-VD et le jugement confirmé. Vu l'issue du recours, les frais de deuxième instance sont mis à la charge du recourant (art. 450 al. 1 CPP-VD).

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