

# VD\_OMNI FI.2015.0041 vom 15. Dezember 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-12-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FI.2015.0041](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FI.2015.0041)

FR: VD\_OMNI FI.2015.0041 du 15 décembre 2015

IT: VD\_OMNI FI.2015.0041 del 15 dicembre 2015

## Regeste

A. X. \_\_\_\_\_/Commission foncière | Recours contre l'émolument réclamé par la Commission foncière en contrepartie de la délivrance de l'autorisation au sens de la LFAIE d'inscrire au registre foncier un droit d'emption sur un immeuble, au regard du principe de l'équivalence. L'autorité n'a pas statué au-delà de ce qui lui a été demandé; dans sa décision, elle ne s'est pas limitée à autoriser l'inscription du droit d'emption au registre foncier, mais a constaté que l'opération d'acquisition dans son ensemble n'était pas assujettie au régime de l'autorisation. La décision confirme la pratique de la commission de constater le non-assujettissement de l'opération au régime de l'autorisation sur le vu du (seul) titre de séjour, nonobstant le fait que le requérant n'a pas (encore) son domicile effectif en Suisse; elle présente pour le recourant un avantage économique certain, dans la mesure où cela lui a permis d'obtenir l'inscription de son droit d'emption et par là de garantir l'exécution de la vente, avant même qu'il ait transféré son domicile en Suisse. Ressortissant communautaire mais non domicilié en Suisse, le recourant avait intérêt à ce que l'autorité intimée statue et constate en définitive le non assujettissement de l'opération d'acquisition de l'immeuble. Il n'apparaît pas au surplus qu'un émolument équivalant à 1,135% du prix d'achat de l'immeuble puisse être considéré comme étant déraisonnable.

## Erwägungen

### E. 1

Le recours ayant été interjeté dans la forme prescrite (art. 79 de la loi cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]) et le délai de trente jours (art. 20 al. 3 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger [LFAIE; RS 211.412.41]) et 95 LPA-VD), il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

(let. c). La loi cantonale du 19 novembre 1986 d'application de la LFAIE (LVLFAIE; RSV 211.51) dispose en son art. 6 que l'autorité de première instance est la Commission foncière, section II, à laquelle les requêtes d'autorisation ou de constatation de non-assujettissement sont adressées (art. 9 LVLFAIE). La Commission foncière, section II, ordonne les mesures d'instruction qu'elle juge utiles, faisant notamment procéder d'office aux expertises nécessaires (art. 12 al. 1 LVLFAIE). Elle notifie sa décision conformément à l'article 17 al. 2 LFAIE (al. 2). Elle peut percevoir un émolument de cent à dix mille francs et peut exiger du requérant un dépôt destiné à couvrir l'émolument et les frais présumés de l'instruction (cf. art. 22 LVLFAIE). Les frais de chancellerie et d'expertise sont ajoutés aux émoluments (art. 23 LVLFAIE).

### E. 3

Le recourant critique l'émolument que lui réclame l'autorité intimée dans le cas d'espèce. Il considère celui-ci comme étant hors de proportion au regard de ce qui était initialement demandé. a) Parmi les contributions publiques, la jurisprudence et la doctrine distinguent traditionnellement entre les impôts et les contributions causales (cf. ATF 135 I 130 consid. 2 p. 133; 121 I 235 consid. 3e p. 235 s.; Ernst Blumenstein/Peter Locher, *System des schweizerischen Steuerrechts*, 6<sup>ème</sup> éd., Zurich 2002, p. 5 s.; Ernst Höhn/Robert Waldburger, *Steuerrecht*, vol. I, 9<sup>ème</sup> éd., Berne/Stuttgart/Vienne 2001, n. 6 ad § 1; Jean-Marc Rivier, *L'imposition du revenu et de la fortune*, 2<sup>ème</sup> éd. Lausanne 1998, p. 47; Walter Ryser/Bernard Rolli, *Précis de droit fiscal suisse*, 4<sup>ème</sup> éd., Berne 2002, p. 3; Lukas Widmer, *Das Legalitätsprinzip im Abgaberecht*, thèse Zurich 1998, p. 118 ss et les nombreuses références citées). A la différence de l'impôt qui est dû indépendamment de toute contre-prestation concrète pour participer aux dépenses résultant des tâches générales dévolues à l'Etat en vue de la réalisation du bien commun, les contributions causales constituent la contrepartie d'une prestation spéciale ou d'un avantage particulier appréciable économiquement accordé par l'Etat. Elles reposent ainsi sur une contre-prestation étatique qui en constitue la cause (cf. ATF 135 I 130 consid. 2 p. 133; Blumenstein/Locher, *op. cit.*, p. 2, 4 s.; Höhn/Waldburger, *op. cit.*, n. 3 s. ad § 1; Adrian Hungerbühler, *Grundsätze des Kausalabgabenrechts*, in : ZBl 2003 p. 505 ss, p. 507; Xavier Oberson, *Droit fiscal suisse*, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 2012, nos 4, 6 et 10 ad § 1). En raison de leur caractère causal, ces contributions doivent, en principe, être calculées d'après la dépense à couvrir (principe de la couverture des frais), et répercutées sur les contribuables proportionnellement à la valeur des prestations fournies ou des avantages économiques retirés (principe de l'équivalence; cf. ATF 135 I 130 consid. 2 p. 133 s.; 131 I 313 consid. 3.3 p. 318; 122 I 305 consid. 4b p. 309 et les références citées; Hungerbühler, *op. cit.*, p. 520 ss). Les taxes causales se divisent généralement en trois sous-catégories. Selon les cas, il peut s'agir de charges de préférence, de taxes de remplacement ou d'émoluments (administratifs ou de chancellerie; cf. plus généralement, Isabelle Häner in : *Kausalabgaben*, Häner/Waldmann [éds], Zurich 2015, p. 3). Parmi les diverses formes d'émoluments, l'émolument administratif est la forme la plus générale de rémunération de l'activité administrative. Il est perçu à raison d'un acte de l'administration – ainsi par exemple l'exercice d'une surveillance (cf. Pierre Moor, *Droit administratif*, vol. III, Berne 1992, n° 7.2.4.1 p. 364, citant la surveillance dont les banques ou les assurances font l'objet ; v. également Häner, *op. cit.*, p. 7). Il est dû par l'administré qui a recours à un service public, que l'activité de l'Etat ait été déployée d'office ou que l'administré l'ait sollicitée, que l'administré en retire un avantage ou non (cf. Blaise Knapp, *Précis de droit administratif*, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 1991, nos 2777 et 2780 p. 574 s., et les références citées; Hungerbühler, *op. cit.*, p. 508 s.). Autre forme d'émolument, l'émolument de chancellerie est défini comme une contribution modique perçue pour rémunérer un acte de l'administration qui n'exige pas un examen ou un contrôle particulier (Oberson, *op. cit.*, § 1 n° 7, réf. citées). Il en va notamment ainsi des montants réclamés pour la délivrance de photocopies (ATF 107 Ia 29 consid. 2c p. 32). Si l'acte implique un examen approfondi, que ce soit du point de vue technique, juridique ou d'un autre point de vue encore – ce qui exige normalement plus de temps ou un personnel qualifié, ou encore le concours de plusieurs personnes –, la rémunération n'a plus le caractère d'un émolument de chancellerie (arrêt FI.2002.0031 du 21 mars 2003 consid. 1b/aa; ATF 126 I 180 consid. 2a p. 183; 104 Ia 113 consid. 3 p. 115; 93 I 632 précité, dans lequel le Tribunal fédéral a considéré que la rémunération due à l'autorité dans la procédure de censure cinématographique n'avait pas le caractère d'un simple émolument de chancellerie). b) Les différents types de contributions

causales ont en commun d'obéir au principe de l'équivalence - qui est l'expression du principe de la proportionnalité en matière de contributions publiques -, selon lequel le montant de la contribution exigée d'une personne déterminée doit être en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie à celle-ci (rapport d'équivalence individuelle; v. Häner, op. cit., p. 15, références citées). Pour que le principe de l'équivalence soit respecté, il faut que l'émolument soit raisonnablement proportionné à la prestation de l'administration, ce qui n'exclut cependant pas un certain schématisme. Il n'est pas nécessaire que, dans chaque cas, l'émolument corresponde exactement au coût de l'opération administrative (ATF 139 III 334 consid. 3.2.4 p. 337). L'autorité peut également tenir compte de l'intérêt du débiteur à l'acte officiel et, dans une certaine mesure, de sa situation économique pour fixer les émoluments, en ce sens qu'il n'est pas interdit de compenser les pertes subies dans des affaires mineures par des émoluments prélevés dans des affaires importantes (ATF 130 III 225 consid. 2.3 p. 228). Les émoluments doivent toutefois être établis selon des critères objectifs et s'abstenir de créer des différences qui ne seraient pas justifiées par des motifs pertinents (ATF 139 III 334 consid. 3.2.4 p. 337). En outre, la plupart des contributions causales - en particulier celles dépendant des coûts, à savoir celles qui servent à couvrir certaines dépenses de l'État, telles que les émoluments et les charges de préférence - doivent respecter le principe de la couverture des frais. Selon ce principe, le produit global des contributions ne doit pas dépasser, ou seulement de très peu, l'ensemble des coûts engendrés par la subdivision concernée de l'administration (ATF 135 I 130 consid. 2 p. 133 s.; 129 I 346 consid. 5.1 p. 354; Blumenstein/Locher, op. cit., p. 2 s.; Hungerbühler, op. cit., p. 512; Häner, op. cit., p. 17; Oberson, op. cit., § 1 n° 6). S'agissant du principe de l'équivalence, la valeur objective de la prestation peut être déterminée par l'avantage économique obtenu par le débiteur de la contribution, ou par le coût de la mise à contribution par celui-ci – dans le cas concret – des prestations étatiques, rapporté à l'ensemble des coûts liés à ces dernières (ATF 139 III 334 consid. 3.2.4). La jurisprudence et la doctrine tendent à se fonder de préférence sur l'avantage économique obtenu (cf. Michael Beusch, Abgaberecht, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, no 22.79 et les réf. citées en note de bas de page 166; Felix Uhlmann, Kriterien der Bemessung von Kausalabgaben in der Praxis, in: Kausalabgaben, 2015, p. 87 ss, 89 ).

#### **E. 4**

En l'occurrence, l'on retire des explications du recourant que l'émolument qui lui est réclamé en contrepartie de la délivrance de l'autorisation d'inscrire au registre foncier le droit d'emption, constitué en sa faveur sur la parcelle n°2\*\*\*\*\* de 3\*\*\*\*\*, violerait le principe susrappelé de l'équivalence. L'autorité intimée conteste, pour sa part, que tel soit le cas; elle met en avant l'intérêt que le recourant avait à obtenir une décision constatant le non-assujettissement à la LFAIE de son acquisition de cet immeuble à titre de résidence principale. a) Le recourant reproche en premier lieu à l'autorité intimée d'avoir statué au-delà de ce qui lui était demandé. Alors qu'il avait initialement requis celle-ci de l'autoriser à faire inscrire le droit d'emption au registre foncier, l'autorité intimée a finalement statué sur l'autorisation d'acquérir dans son ensemble. Le recourant semble évoquer à cet égard l'adage "ne eat iudex ultra petita partium", selon lequel le juge ne peut dépasser le cadre fixé par les conclusions des parties, que l'on pourrait déduire de l'art. 3 LPA-VD (cf. arrêts 2C\_682/2012 du 7 février 2013 consid. 1.3; 2C\_1016/2011 du 3 mai 2012 consid. 5.1, non publié sur ce point in ATF 138 I 196). En procédure administrative contentieuse, l'objet du litige est sans doute circonscrit par les conclusions des parties, lesquelles lient l'autorité de recours (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1 p. 426; 125 V 413

consid. 1a p. 414), même si celle-ci peut modifier la décision attaquée à l'avantage comme au détriment du recourant. (cf. art. 89 al. 1 et 2 LPA-VD). Ainsi, aux termes de l'art. 79 al. 2 LPA-VD, applicable devant le Tribunal cantonal par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, le recourant ne peut pas prendre des conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée (cf. Benoît Bovay/Thibault Blanchard/Clémente Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise, Bâle 2012, ch. 3.1 ad 89 LPA-VD). S'agissant en revanche de la procédure non contentieuse, l'application de ce principe est moins évidente. En effet, la maxime inquisitoriale impose à l'autorité, vu l'art. 28 al. 1 LPA-VD, d'établir les faits d'office. De même, celle-ci n'est pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (al. 2). En revanche, l'autorité n'a pas à accorder d'office aux administrés des droits que la loi fait dépendre d'une demande de leur part (Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, vol. II, Les actes administratifs et leur contrôle, 3<sup>ème</sup> éd., Berne 2011, n°2.2.6.5 p. 300, réf. citée). Le mandataire du recourant a indiqué à l'autorité intimée que l'acte du 30 octobre 2014 fixait au 31 juillet 2015 l'échéance du transfert immobilier avec prise de possession de l'habitation. L'exécution du transfert était toutefois conditionnée à l'obtention préalable par le recourant d'une autorisation de séjour. Dans l'intervalle, le recourant a requis l'annotation au registre foncier du droit d'emption sur la parcelle n°2\*\*\*\*\* que les vendeurs de celle-ci lui avait concédé. A teneur de l'acte notarié, il lui appartenait d'obtenir préalablement une autorisation de séjour pour faire inscrire ce droit. Or, compte tenu de la nature particulière de l'autorisation délivrée au recourant, par définition limitée dans le temps, le Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux-Oron a refusé de donner suite à sa réquisition, tant et aussi longtemps qu'il ne produisait pas une attestation de domicile actuel en Suisse. Dans l'impossibilité de produire en l'état un tel document, le recourant a saisi l'autorité intimée, afin que celle-ci statue. Dans sa décision, l'autorité intimée ne s'est pas limitée à autoriser l'inscription du droit d'emption au registre foncier; elle a constaté que l'opération d'acquisition dans son ensemble n'était pas assujettie au régime de l'autorisation. Elle a cependant assorti cette décision de l'obligation faite au recourant de produire, au 31 octobre 2015, au plus tard tout document démontrant la constitution d'un domicile effectif en Suisse. L'on ne voit cependant pas que l'autorité intimée ait statué au-delà de ce qui lui avait été demandé. Du reste, dans sa demande du 26 janvier 2015, le recourant a exposé les faits et les circonstances du cas d'espèce, en priant simplement celle-ci de statuer; il n'a jamais limité sa demande à l'octroi d'une autorisation d'inscription du droit d'emption au registre foncier, comme il semble aujourd'hui le prétendre. On relève par ailleurs que dans sa correspondance du 6 mars 2015 à l'autorité intimée, son mandataire a expressément indiqué que les «conclusions» 1 à 3 du dispositif de la décision du 6 février 2015 lui convenaient «parfaitement». Il n'a du reste pas recouru contre celles-ci. Dès lors, les explications du recourant selon lesquelles l'autorité intimée aurait statué au-delà de ce qui lui était demandé ne peuvent être suivies. b) Selon le recourant, la décision attaquée représente pour lui un avantage moindre, car elle lui permet seulement de faire inscrire le droit d'emption, qui serait un accessoire (et une garantie) de la vente, laquelle ne serait pas soumise à autorisation. Sur ce dernier point, le recourant se réfère au ch. 51.2 des instructions de l'Office fédéral de la justice (ci-après: OFJ) aux offices du registre foncier, du 1<sup>er</sup> juillet 2009 (ci-après: instructions), aux termes duquel: «(...) Si l'acquéreur envisage l'acquisition d'un tel immeuble, l'office du registre foncier doit vérifier que toutes les conditions du non-assujettissement sont remplies avant de pouvoir inscrire directement l'acte juridique dans le grand livre. L'acquéreur doit être autorisé à prendre domicile au lieu de situation de

l'immeuble (il sera en général détenteur d'une autorisation de séjour ou permis B). Il doit déclarer par écrit qu'il utilisera l'immeuble comme résidence principale pour lui-même et sa famille (art. 18a, al. 2, let. a et b, OAIE). L'office du registre foncier doit en outre contrôler que l'immeuble ne sert pas à un placement de capitaux prohibé (art. 12, let. a, LFAIE), à savoir que l'acquéreur n'acquiert pas ou ne construit pas plus d'un logement. (...)» Le recourant était titulaire d'une autorisation de séjour, mais n'avait pas (encore) son domicile en Suisse. Faute de domicile effectif en Suisse, il devait donc être considéré comme une personne à l'étranger au sens de l'art. 5 al. 1 let. a LFAIE. Il n'était dès lors pas fondé à se prévaloir de l'art. 2 al. 2 let. b LFAIE pour échapper au régime de l'autorisation. Cela valait aussi bien pour l'inscription du droit d'emption que pour celle du transfert du droit de propriété, puisque les deux opérations constituent une acquisition d'immeuble au sens de l'art. 4 al. 1 LFAIE (cf. resp. let. f et let. a de cette disposition; s'agissant en particulier du transfert de propriété, les instructions précitées de l'OFJ ne disent pas autre chose [cf. ch. 52.11]). Dans des situations comme celle du recourant, l'autorité intimée a pour pratique (large) — évoquée dans l'arrêt FO.2013.0008 du 28 avril 2014 consid. 4b/bb — de constater le non-assujettissement de l'opération au régime de l'autorisation sur le vu du (seul) titre de séjour, nonobstant le fait que le requérant n'a pas (encore) son domicile effectif en Suisse, à charge (laquelle doit être inscrite au registre foncier sous la forme d'une mention) pour le requérant de prouver ultérieurement qu'il a transféré son domicile en Suisse. Les charges et conditions consacrent une certaine tolérance dans le but de permettre à des ressortissants européens de pouvoir constituer leur future résidence sur un terrain à construire alors même qu'ils ne sont pas encore domiciliés dans notre pays (ibid.). La décision rendue en vertu de cette pratique présente pour le recourant un avantage économique certain, dans la mesure où cela lui a permis d'obtenir l'inscription de son droit d'emption (rendu ainsi opposable aux tiers) et par là de garantir l'exécution de la vente, avant même qu'il ait transféré son domicile en Suisse. Le problème se posant dans les mêmes termes pour l'inscription du droit d'emption et pour celle du transfert de propriété, le fait que l'autorité intimée se soit prononcée sur le non-assujettissement de l'acquisition par le recourant de l'immeuble en cause — et pas seulement de l'inscription du droit d'emption y relatif — n'a pas eu pour effet d'augmenter l'émolument litigieux, comme le montre d'ailleurs le mode de calcul de ce dernier (cf. consid. 4d ci-après). c) Le recourant fait valoir en outre que cette décision ne présenterait de toute façon aucun intérêt pour lui, dans la mesure où l'acquisition ne nécessitait aucune autorisation préalable. Il rappelle à cet effet qu'il est de nationalité française, au bénéfice d'un permis de séjour UE/AELE, que l'immeuble est destiné à abriter son domicile effectif et ne servira pas à un placement de capitaux prohibé. Toujours sous l'angle du principe de l'équivalence, il a été jugé sur ce point que l'intérêt individuel à l'inscription au registre foncier, difficile à déterminer concrètement, n'est en principe que théorique et correspond à tous les avantages liés à l'inscription des droits dans un tel registre, qu'ils soient liés à la publicité relative à une telle opération ou aux présomptions qui en sont déduites (art. 973 CC). Quand bien même une telle inscription peut ne pas être une condition du transfert de propriété (art. 656 al. 2 CC; principe relatif de l'inscription au registre foncier), elle demeure obligatoire pour pouvoir ultérieurement disposer des biens immobiliers, que ce soit dans le cadre d'une aliénation ou de l'inscription du droit réel limité. En outre, l'État engage sa responsabilité pour la tenue de ce registre (art. 955 CC). La jurisprudence du Tribunal fédéral a ainsi pu préciser que le respect du principe d'équivalence dépend, d'une part, de savoir si l'utilisation du droit réel concerné est rendue impossible ou compliquée exagérément; d'autre part, il faut prendre en

compte l'efficacité du service étatique, la responsabilité liée à l'activité de l'État mais aussi la situation économique de l'administré et son intérêt à l'accomplissement de l'acte (ATF 126 I 180 consid. 3 c/aa p. 191, avec référence à l'arrêt du 30 septembre 1971 consid. 4 publié in : RNRF 52/1971 p. 360 ss.; v. en outre arrêt 2C\_24/2012 du 12 avril 2012 consid. 5.2). Le recourant se prévaut à cet égard de l'art. 2 al. 2 let. b LFAIE. Cette disposition, on l'a vu, dispense de l'autorisation l'acquisition par des personnes à l'étranger d'un immeuble servant de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif. Toutefois, le recourant perd de vue qu'au jour où il a saisi le registre foncier d'une réquisition d'inscription du droit d'emption, il n'était pas domicilié en Suisse au sens où l'entend l'art. 2 al. 1 et 2 OAIE. Or, à défaut de domicile en Suisse, l'hypothèse visée à l'art. 2 al. 2 let. b LFAIE n'est pas réalisée et l'acquisition concernée est donc soumise à autorisation, ceci sous réserve de la pratique large de l'autorité intimée, dont le recourant a bénéficié en vertu de la décision attaquée (cf. sur ce point, arrêt FO.2008.0006 du 10 décembre 2008). Le recourant était encore légalement domicilié à Shanghai et, compte tenu de la durée limitée de sa mission à l'Université de Lausanne, avait été mis au bénéfice d'une autorisation de séjour UE/AELE. Le recourant était sans doute en mesure de produire une autorisation valable de séjour au sens de l'art. 33 LEtr; il ne s'était toutefois pas encore créé de domicile en Suisse, ce qui aurait permis au conservateur de statuer conformément à l'art. 18a al. 2 let. a OAIE. Du reste, il a lui-même reconnu dans sa demande qu'il lui était impossible de satisfaire à cette exigence préalablement requise par le conservateur du registre foncier compétent. Dès lors, contrairement à ce que le recourant soutient, son acquisition de l'immeuble de 3\*\*\*\*\* était soumise au régime de l'autorisation, sous réserve de la pratique large suivie dans la décision attaquée. Confronté à une mise en suspens de sa réquisition par le conservateur du registre foncier, le recourant se trouvait dès lors dans la situation décrite par les art. 18 al. 1 LFAIE et 15 al. 3 let. a OAIE; or, ces dispositions prescrivent, comme on l'a vu ci-dessus, à l'autorité intimée de constater s'il y a assujettissement ou non au régime de l'autorisation. Il ne fait guère de doute que le recourant avait intérêt à ce que l'autorité intimée statue et constate en définitive le non assujettissement à la LFAIE de l'opération d'acquisition de l'immeuble de 3\*\*\*\*\*. d) Le recourant se plaint enfin de ce que l'émolument qui lui est réclamé serait totalement disproportionné. Il rappelle que la constitution d'un droit d'emption génère un émolument notarial de 1'375 fr. et celle d'une vente à terme, de 8'250 fr. Il a été jugé sur ce point qu'un émolument au registre foncier de 2'238 fr. pour la constitution de deux cédules hypothécaires de 900'000 fr. et de 240'000 fr., calculée au taux de 2,5 %, demeurerait incontestablement raisonnable au regard du principe d'équivalence (ATF 126 I 180 consid. 3 c/aa p. 191). Dans l'arrêt 2C\_24/2012 du 12 avril 2012, précité, le Tribunal fédéral a jugé qu'il en allait de même au regard des taux de 1,5 et 0,8 % appliqués pour la perception d'un émolument de transfert de propriété d'immeubles du défunt à ses hoirs et de la valeur de ceux-ci. Le grief de violation du principe d'équivalence a donc été rejeté (consid. 5.2). Le Tribunal fédéral a en revanche jugé, certes en matière de poursuites et faillites, qu'un émolument équivalant au 2% du produit de la réalisation, pourtant notifié conformément à l'art. 30 de l'ordonnance fédérale du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (OELP; RS 281.35), était contraire au principe de l'équivalence. Il s'agissait pour les autorités zurichoises de percevoir un émolument de 204'587 fr.80 (sur un produit total de 102'293'918 fr.10) à la suite d'instructions données à une banque; or, pour la Haute Cour, un tel montant n'avait plus rien à voir avec la modicité de l'activité administrative effectivement déployée dans le

cas d'espèce (ATF 130 III 225 consid. 2.4 p. 229). Dans le cas présent, l'autorité intimée a statué conformément à l'art. 22 LVLFAIE, qui fixe un plancher de 100 fr. et un plafond de 10'000 fr. S'agissant du montant de l'émolument, l'autorité intimée expose dans sa réponse qu'elle a appliqué, dans le cadre de la "fourchette" prévue par l'art. 22 LVLFAIE, un tarif de 1‰ du prix de vente (3,7 mios), en sus d'un montant forfaitaire de 500 fr. qui est dû pour la rédaction de la décision. Ainsi, pour constater le non-assujettissement de l'immeuble au régime d'autorisation, un émolument total, équivalant à 1,135 ‰ du prix d'achat de l'immeuble, a été demandé au recourant. Au regard de la jurisprudence citée plus haut, il n'apparaît pas qu'un tel montant puisse être considéré comme étant déraisonnable. L'émolument qui lui est réclamé est en rapport avec la valeur objective de la prestation fournie par l'autorité intimée et l'avantage que le recourant en a retiré dans le cas d'espèce. Sous l'angle du principe d'équivalence, la décision attaquée ne prête ainsi pas le flanc à la critique. C'est par conséquent en vain que le recourant se plaint de ce que cet émolument serait disproportionné.

#### **E. 5**

Il suit de ce qui précède que le recours ne peut qu'être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Le sort du recours commande qu'un émolument judiciaire soit mis à la charge du recourant (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). En outre, l'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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