

VD_OMNI FO.1993.0002 vom 30. März 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-03-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1993.0002

FR: VD_OMNI FO.1993.0002 du 30 mars 1993

IT: VD_OMNI FO.1993.0002 del 30 marzo 1993

Regeste

CHARNOCK Raymond | Un échange au sens de cette disposition suppose que les parts de PPE échangées soient dans le même immeuble, circonstance non réalisée en l'espèce.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 30.03.1993 FO.1993.0002

CHARNOCK Raymond | Un échange au sens de cette disposition suppose que les parts de PPE échangées soient dans le même immeuble, circonstance non réalisée en l'espèce.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 30 mars 1993

_____ sur le recours interjeté par Raymond CHARNOCK, représenté pour les besoins de la présente procédure par ICC Trust Ltd., Service fiduciaire + gestion de fortune, Chalet National, Case postale 311, 3780 Gstaad, contre le prononcé de la Commission foncière, section II, du 6 novembre 1992, refusant d'autoriser un échange d'appartement de vacances à Rougemont, ***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-C. de Haller, président Me E. Rodieux, assesseur Me H. Dénéreaz, assesseur Greffière : Mme M.-C. Etégny constate en fait :

A. Le recourant Raymond Charnock, de nationalité britannique, est propriétaire, à Rougemont, d'un appartement de 3 pièces, d'une surface de 59 m², immatriculé au registre foncier sous numéro 1'364. Cet immeuble est une part de propriété par étage de l'immeuble Le Daguay A, B, C, D, la parcelle de base étant immatriculée au registre foncier sous numéro 1'280. Cet appartement, de même qu'un garage (immatriculé sous numéro 1'336) a été acquis en 1974, au bénéfice d'une décision de la Commission foncière. B. Antonio Corsetti est propriétaire à Rougemont d'un appartement de 4 pièces et demi, d'une surface de 120 m², immatriculé au registre foncier sous numéro 1'448. Il s'agit également d'une part de PPE, l'immeuble de base étant Le Daguay E, F, immatriculé au registre foncier sous numéro 262. Antonio Corsetti, de nationalité italienne mais établi en Suisse (permis C), a acquis cet appartement en 1990 de la société Moncada Yachts SA. C. La résidence Le Daguay, à Rougemont, comprend six chalets (A, B, C, D, E, F,) qui constituent un groupement, avec notamment un accès commun. L'appartement Charnock se trouve dans le chalet C, alors que l'appartement Corsetti est situé dans le chalet F. Le recourant et sa famille utilisent leur appartement comme résidence de vacances, et y séjournent en moyenne deux mois et de demi par année. Désireux de trouver une résidence plus grande, leur permettant de faire de plus longs séjours en compagnie de leurs enfants et petits enfants, les époux Charnock ont envisagé un échange avec l'appartement d'Antonio Corsetti. De son côté celui-ci souhaite se défaire de son appartement, notamment pour des raisons financières (étant en retard dans le paiement des intérêts hypothécaires et des amortissements, il est menacé d'exécution forcée par sa banque). D. En date du 29 octobre 1992, Raymond Charnock a présenté

par l'intermédiaire de Francis Florio une requête d'autorisation d'acquisition en application de l'art. 9 LFAIE. Cette autorisation a été rejetée par décision du 6 novembre 1992 de la Commission foncière II. C'est contre cette décision, notifiée le 1er décembre 1992, qu'est dirigé le présent recours, interjeté le 23 décembre 1992 auprès de la Commission foncière et transmis par cette dernière au Tribunal administratif le 21 janvier 1993. La Commission foncière a conclu au rejet du recours. Le recourant a encore déposé le 15 février 1993 une écriture, attirant l'attention du Tribunal sur l'urgence présentée par l'affaire, en raison des problèmes financiers d'Antonio Corsetti. La Municipalité de la commune de Rougemont, invitée à se déterminer, n'a pas déposé d'observations. et considère en droit :

_____ 1. La première question à trancher est celle de l'assujettissement de l'échange envisagé par le recourant au régime de l'autorisation (art. 7 lit. d LFAIE). Conformément à cette disposition, en effet, les titulaires d'un droit de propriété par étage n'ont pas besoin d'une autorisation pour procéder à un échange de parts, dans la mesure où celles-ci concernent le même immeuble. L'autorité intimée a considéré que tel n'était pas le cas en l'espèce, l'appartement du recourant et celui d'Antonio Corsetti n'étant pas dans le même chalet de la résidence Le Daguay. Le recourant fait valoir, à cet égard, que ces deux appartements, s'ils ne se trouvent effectivement pas dans le même immeuble, appartiennent au même développement des résidences Le Daguay, bénéficiant d'une unique entrée sur la route publique et d'un seul service de conciergerie (mémoire de recours du 23 décembre 1992, p. 2 lit. b infine). Pour déterminer si on a affaire à un ou plusieurs immeubles, l'autorité doit se fonder sur la situation telle qu'elle résulte du registre foncier. En l'espèce, la parcelle de base sur laquelle Raymond Charnock dispose d'une propriété par étage est immatriculée au registre foncier sous numéro 1'280, alors que la parcelle de base de l'immeuble dont Antonio Corsetti est copropriétaire porte le numéro 262. Il s'agit donc clairement de deux immeubles différents ce qui exclut déjà l'application de la clause d'exemption de l'art. 7 lit. d LFAIE. De toute manière, la jurisprudence n'admet l'exemption que lorsque les immeubles échangés sont d'importance à peu près égale, la différence ne devant pas excéder 10 % (Cf. Vautier, L'application de la loi sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger, RDAF 1990 p. 340). C'est ainsi que l'échange d'un appartement de deux pièces d'environ 50 m² contre un appartement de 4 d'une surface de 86 m² est soumis à autorisation (RDAF 1987 p. 30). 2. Le refus

d'autorisation contesté par le recourant est motivé par le fait que le recourant ne peut être autorisé à acquérir un logement de vacances aux conditions des art. 3 et 4 de la loi du 19 novembre 1986 d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger (RSV 3.4.E), parce que ces dispositions exigent que le vendeur soit lui-même au bénéfice d'une autorisation préalable d'aliéner, ce qui n'est pas le cas d'Antonio Corsetti. Le recourant fait valoir, à cet égard, que la durée de possession minimale de dix ans doit en l'espèce être calculée non pas depuis le 21 mars 1990, (acquisition de l'appartement par Antonio Corsetti personnellement), mais depuis le 21 février 1984 (acquisition par la société Moncada Yachts SA, qui aurait été dominée par Antonio Corsetti. Indépendamment du fait que, même si on acceptait cette thèse, la durée de possession de dix ans ne serait pas encore acquise en l'espèce (il s'en faut d'une année), cette argumentation ne saurait être retenue. L'autorité chargée de délivrer l'autorisation doit, à cet égard également, se fonder sur les indications fournies par le registre foncier, qui fait foi des faits constatés dans la mesure où leur inexactitude n'est pas prouvée (art. 9 al. 1 CC). En l'espèce, il résulte du dossier, et notamment des extraits du registre foncier produits, que l'appartement d'Antonio Corsetti a été vendu par la société Moncada Yachts SA à ce dernier. Il y a donc

bel et bien eu transfert de propriété entre deux personnes juridiquement différentes le 21 mars 1990. Une société anonyme a une personnalité juridique indépendante de ses actionnaires et ce n'est que si le principe a des conséquences contraires aux règles de la bonne foi que l'on peut en faire abstraction (ATF 112 II 503; 108 II 214). Tel n'est pas le cas en l'espèce, le recourant n'ayant fourni aucun élément d'appréciation à cet égard. Or, et même dans une procédure administrative soumise à la maxime officielle, les parties doivent établir les faits dont elles entendent se prévaloir (voir par exemple art. 13 al. 1 lett. a LPA; ATF 112 Ib 67). L'argument tiré de la durée de possession suffisant se heurte dès lors aux éléments de fait du dossier, et il doit être rejeté. 3.

Il reste enfin à examiner si le fait qu'Antonio Corsetti soit menacé d'une procédure d'exécution forcée (mémoire de recours du 23 décembre 1992, p. 2 lit. c) peut être considérée comme pouvant justifier l'application de l'art.- 8 al. 3 LFAIE (cas de rigueur). Conformément à cette disposition, il y a cas de rigueur lorsque l'aliénateur se trouve dans une situation de détresse survenue après coup et imprévisible, qui ne peut être écartée que par l'aliénation de l'immeuble à une personne à l'étranger. Conformément à la jurisprudence (ATF 111 I b 179) l'autorité doit se montrer stricte dans l'application de cette disposition. Le requérant doit ainsi apporter la preuve que la vente de l'immeuble représente pour lui une nécessité objective, et il doit démontrer enfin que toutes les tentatives de louer l'immeuble ou de le vendre à des personnes qui peuvent l'acquérir sans autorisation sont restées vaines. Ces principes doivent pouvoir s'appliquer mutatis mutandis, en cas d'échange (art. 237 CO). Encore faut-il que les conditions légales soient réunies. Or, en l'espèce, le recourant s'est borné à produire deux lettres du Crédit Suisse, des 26 juin et 2 octobre 1992, faisant état de la demeure de son débiteur et de son intention de dénoncer le prêt hypothécaire accordé à celui-ci. On ignore tout de la situation financière réelle d'Antonio Corsetti et des raisons pour lesquelles il n'est pas parvenu à faire face à ses obligations financières relatives à sa propriété de Rougemont. Il ne saurait dans ces conditions être question d'admettre l'existence d'un cas de rigueur en appliquant une disposition qui n'a pas pour but d'éviter à une personne de faire une perte financière, mais de lui épargner une détresse financière à laquelle il n'est pas possible d'échapper autrement (v. notamment Vautier, op. cit, RDAF 1990 p. 346 n°85).

3. Le recours doit dans ses conditions être rejeté, les frais étant mis à la charge du recourant débouté, (art. 55 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté; II. Un émolument de Fr. 1'000.-- est mis à la charge du recourant, montant compensé par l'avance de frais effectuée dont le solde par Fr. 1'000.-- doit lui être restitué. Lausanne, le 30 mars 1993/gz Au nom du Tribunal administratif : Le président :

La greffière : Le présent arrêt est notifié : - au recourant, par l'intermédiaire de ICC Trust Ltd., Service fiduciaire + gestion de fortune, Chalet National, Case postale 311, 3780 Gstaad, sous pli recommandé; - à la Commission foncière, section II, Av. des Jordils 1, Case postale, 1000 Lausanne 6; - Municipalité de la Commune de et à 1838 Rougemont; - au Département fédéral de justice et police, Office de la justice, 3003 Berne; - au Conservateur du Registre foncier du Pays d'En-Haut; - au Département AIC, Service de l'agriculture; - au Secrétariat général du Département AIC. Il peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral dans les trente jours dès sa communication (art. 21 LFAIE; 106 OJF).