

## VD\_OMNI FO.1995.0003 vom 20. Februar 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-02-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.1995.0003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1995.0003)

FR: VD\_OMNI FO.1995.0003 du 20 février 1997

IT: VD\_OMNI FO.1995.0003 del 20 febbraio 1997

### Regeste

DUFOURHAUS AG c/CF II | Une valeur litigieuse élevée ne permet pas à elle seule de fixer un émolument d'un montant maximum.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 20.02.1997 FO.1995.0003

DUFOURHAUS AG c/CF II | Une valeur litigieuse élevée ne permet pas à elle seule de fixer un émolument d'un montant maximum.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF A R R E T du 20 février 1997 sur le recours interjeté par la société DUFOURHAUS AG , à Bâle, représentée par l'avocat Denis Bettems, à Lausanne contre la décision rendue le 31 janvier 1995 par la Commission foncière, section II (fixation d'un émolument) \* \* \* \* \* Composition de la section: M. Jacques Giroud, président; M. Ph. Maillard et M. E. de Braun, assesseurs. Greffière: Mme Lisa Locca. Vu les faits suivants: A. La société Dufourhaus AG (ci-après : Dufourhaus), dont le siège est à Bâle, a pour but l'acquisition et l'administration d'immeubles. Le 14 décembre 1994, elle a acquis par adjudication ensuite de réalisation forcée plusieurs parcelles situées à Lausanne. Le prix de vente s'élevait à 50 millions de francs. Selon le procès-verbal d'enchères, un délai de 10 jours était imparti à Dufourhaus pour solliciter une autorisation d'acquérir conformément à la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après LFAIE). B. Par lettre du 19 décembre 1994, Dufourhaus a demandé à la Commission foncière, section II (ci-après : CF II), de constater qu'elle n'était pas assujettie au régime d'autorisation instauré par la LFAIE. C. Par décision du 31 janvier 1995, la CF II a fait droit à cette requête et mis à la charge de Dufourhaus un émolument de 10'000 francs, débours en sus. Sous la rubrique "Motifs", elle exposait notamment ce qui suit: "La société requérante a son siège à Bâle. Sauf l'un d'entre eux, qui est ressortissant allemand, domicilié en Allemagne, ses administrateurs sont suisses et domiciliés en Suisse. Tous ses actionnaires sont suisses: il s'agit de la Banque centrale coopérative et de son fonds de placement. Une influence étrangère dominante peut être exclue avec le degré de vraisemblance requis." D. Par acte de l'avocat Bettems du 2 mars 1995, Dufourhaus a recouru contre cette décision au Tribunal administratif. Concluant à ce que l'émolument mis à sa charge par la CF II soit réduit à 100 francs, elle requérait l'effet suspensif; le juge instructeur l'a accordé par décision incidente du 8 mars 1995. E. Invitée à se déterminer, l'autorité intimée a conclu au rejet du recours par lettre du 14 juin 1995. Les moyens des parties seront repris ci-après dans la mesure utile. Le Tribunal administratif a statué sans audience. Considérant en droit: 1. La recourante conteste le montant de l'émolument qui lui est réclamé par la CF II. Elle soutient tout d'abord que la loi vaudoise d'application de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur

l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après : LVAIE) ne constitue pas une base légale suffisante pour la perception de cet émoluments. Elle invoque ensuite une éventuelle violation du principe de la couverture des coûts. Elle fait enfin valoir que le montant de l'émoluments serait disproportionné par rapport à la prestation de l'administration, violant ainsi le principe de l'équivalence. La CF II fait valoir quant à elle que la facturation d'émoluments d'un montant de 10'000 francs lui permet seule de couvrir ses frais. Tout en admettant que la valeur de sa prestation est inférieure à l'émoluments litigieux, elle considère que le montant de la transaction l'autorisait à choisir un montant aussi élevé. 2.

Il faut tout d'abord examiner si, comme le prétend la recourante, l'émoluments litigieux souffre de l'absence d'une base légale suffisante. Pour satisfaire au principe de la légalité, un émoluments doit être déterminé dans la loi quant à son objet, son débiteur et les critères servant de base à son calcul (Moor, Droit administratif, vol. III, p. 367). Le degré de précision des dits critères peut varier; il arrive en effet qu'en lieu et place d'un barème, indiquant en pour-cent ou en montant la somme due, seuls soient donnés un minimum et un maximum, notamment lorsque la matière exige la prise en compte d'éléments en nombre indéterminé ou non quantifiables (Moor, ibidem). Le Tribunal fédéral a au surplus admis que l'exigence de la base légale pouvait être réduite lorsque, sans que le principe de la légalité soit vidé de sa substance, il est possible au citoyen de contrôler la légitimité d'un émoluments sur la base d'autres principes constitutionnels, comme ceux de la couverture des frais et de l'équivalence (ATF 106 Ia 249 = JdT 1982 I 335), qui seront examinés ci-dessous. En l'espèce, l'émoluments litigieux est prévu à l'art. 22 LVAIE, dont la teneur est la suivante : "La Commission foncière, section II, peut percevoir un émoluments de cent à dix mille francs." Il s'agit d'un émoluments de décision, qui, à l'instar d'un émoluments judiciaire doit être fixé en fonction de critères aussi divers que le montant de la transaction, l'intérêt du débiteur à l'acte officiel, la situation économique de ce débiteur ou la valeur objective de la prestation fournie (ATF 120 Ia 171). Il faut donc admettre en pareil cas avec le Tribunal fédéral que l'exigence d'une base légale peut être assouplie de façon que tous les éléments de fixation de cet émoluments n'aient pas à figurer dans la loi. La teneur de l'art. 22 LVAIE s'avère ainsi suffisante, pour autant que soient respectés les principes de couverture des coûts et de l'équivalence. 3.

a) Selon le principe de la couverture des frais, l'ensemble des ressources provenant d'un émoluments ne doit pas être supérieur à l'ensemble des frais des actes officiels correspondants (ATF 106 Ia 249 = JdT 1982 I 335). Comme l'émoluments constitue en quelque sorte le prix d'une prestation étatique, son montant ne saurait dépasser ce qui est nécessaire pour équilibrer les comptes y relatifs de l'administration; au-delà, l'émoluments deviendrait impôt (Auer, Sonderabgaben Bern, 1980, p. 38 et 39). En l'espèce, la CF II a exposé qu'elle ne couvrirait ses frais qu'en pratiquant parfois le maximum de l'émoluments qui, par la nouvelle de 1991 a été porté de 2000.- francs à 10'000.- francs. Rien ne permet d'admettre que cette autorité prélèverait des émoluments qui globalement excéderaient ses charges. La recourante n'avance d'ailleurs aucun élément de fait en ce sens. Qu'un montant élevé soit fixé dans certaines affaires importantes dans le seul but de compenser des "pertes" subies dans d'autres affaires mineures n'est pas critiquable en soi, dans la mesure où il ne s'agit que de tendre à un équilibre financier. Seul cependant un examen des comptes de l'autorité intimée permettrait d'affirmer que le principe de la couverture des frais a été respecté en l'espèce. On se dispensera cependant d'une telle enquête au vu des motifs qui suivent. b) Le principe de l'équivalence exige quant à lui qu'un émoluments ne soit pas manifestement disproportionné par rapport à la valeur objective de la prestation y relative et qu'il se tienne dans des limites

raisonnables (ATF 118 Ib 349, JdT 1994 I 230; ATF 109 Ib 314, JdT 1985, I 85). Il permet de déterminer plus précisément le montant de l'émolument en deçà du maximum fixé par le principe de la couverture des coûts (Auer, op. cit., p.40). La valeur objective d'une prestation se mesure soit en fonction de l'avantage qu'elle procure au débiteur de l'émolument - avantage qui ne doit pas nécessairement être de nature économique -, soit en fonction des frais induits par les prestations en cause par rapport à l'ensemble des frais de la branche de l'administration intéressée (ATF 109 Ib 314, JdT 1985 I 85). 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 une certaine schématisation. Il n'est pas nécessaire que, dans chaque cas, l'émolument corresponde exactement au coût de l'opération administrative. 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, dans les affaires importantes, à un montant élevé qui compense les pertes subies dans les affaires mineures (ATF 120 Ia 171, spéc. 174). En l'espèce, ainsi que l'a admis la CF II, la valeur de sa prestation est inférieure au montant de l'émolument, la cause ne présentant aucune difficulté particulière. Vu l'importance de ce montant, une disproportion apparaît entre la prestation fournie et son "prix". Un tel écart conduirait à retenir une violation du principe de l'équivalence à moins que, comme le soutient l'autorité intimée, il ne se trouve justifié s'agissant de l'acquisition effectuée par Dufourhaus en raison de l'intérêt de celle-ci à l'acte officiel et de l'importance de la valeur litigieuse. Cet intérêt, compte tenu des circonstances particulières dans lesquelles Dufourhaus a été amenée à effectuer l'achat immobilier à l'origine de l'émolument litigieux, ne saurait être mesuré directement en fonction du prix dudit achat. En effet, c'est en qualité de créancière hypothécaire que la recourante s'est trouvée contrainte d'acquérir un immeuble de valeur élevée, lorsque son débiteur s'est révélé insolvable : il s'agissait d'éviter le risque que la réalisation forcée de ce bien ne la désintéresse pas. Dans ces conditions, sa position n'était pas la même que celle d'un acquéreur ayant pu se déterminer librement; c'est un concours de circonstances qui l'a amenée à remplacer sa créance par la propriété d'un immeuble et l'on doit considérer que son "intérêt" à cette opération était peu important. Dans ces circonstances, la valeur litigieuse ne saurait constituer le seul critère permettant de fixer l'émolument litigieux à son montant maximum. Admettre le contraire reviendrait à ne pas distinguer une affaire simple d'une affaire complexe aussitôt qu'elle présenterait une valeur litigieuse importante. Un tel schématisme s'avérerait excessif et contraire au principe de l'égalité de traitement. C'est pourtant ce qui s'est passé en l'espèce. En se laissant guider uniquement par la valeur litigieuse de l'opération en cause, l'autorité intimée n'a pas pu prendre en compte les particularités de celle-ci; en n'y adaptant pas le montant de l'émolument, elle n'a pas satisfait au principe de l'équivalence. Dans une affaire concernant l'achat d'un immeuble d'une valeur de 12'000 francs par une société holding, le Tribunal administratif a réduit un émolument précédemment fixé à 10'000 francs par la CF II (FO 93/0020 du 29 mars 1995); il a alors considéré que, si la valeur litigieuse était faible, les difficultés particulières qu'avait rencontrées cette autorité dans l'examen des conditions d'assujettissement à la LFAIE justifiaient un émolument de 3'000 francs. En l'espèce, au vu de la simplicité de la prestation fournie par l'autorité intimée et de son utilité relativement peu importante pour la recourante, il y a lieu d'admettre qu'un montant de 2'000 francs est adéquat. La décision attaquée sera réformée en ce sens. Ayant procédé par l'intermédiaire d'un avocat, la recourante, qui obtient gain de cause sur le principe, a droit à des dépens, dont il convient de fixer le montant à 500 francs, qui lui seront versés par la CF II. Par ces

motifs le Tribunal administratif arrête: I.

Le recours est admis. II.

La décision rendue le 31 janvier 1995 par la Commission foncière II est réformée en ce sens que l'émolument mis à la charge de la société Dufourhaus AG (Bâle) est réduit à 2'000 (deux mille) francs). III.

Des dépens sont alloués à Dufourhaus AG, par 500 (cinq cents) francs, qui lui seront versés par la Commission foncière, section II.

IV. Le présent arrêt est rendu sans frais. Lausanne, le 20 février 1997/gz Le président :

La greffière : Le

présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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