

VD_OMNI FO.1995.0013 vom 20. Januar 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.1995.0013

FR: VD_OMNI FO.1995.0013 du 20 janvier 1997

IT: VD_OMNI FO.1995.0013 del 20 gennaio 1997

Regeste

UNION DES ASSOCIATIONS EUROPEENNES DE FOOTBALL c/CF II | Autorisation délivrée à l'UEFA d'acquérir des immeubles à Nyon assortie d'une charge imposant la vente de son immeuble à BE; cette charge doit être annulée car elle ne constitue pas une mesure propre à garantir l'affectation des nouveaux locaux au but indiqué; la compétence de l'autorité vaudoise est en outre douteuse.

Erwägungen

E. 14

al. 2 LFAIE et l'article 11 al. 1 et 2 OFAIE. Ce sont celles qui doivent obligatoirement accompagner toutes les décisions auxquelles elles se rapportent et qui sont expressément visées par le texte légal. L'autorité qui accorde l'autorisation n'est pas libre de choisir si elle va imposer des charges; elle doit le faire aussi longtemps que celles-ci sont nécessaires et propres à assurer que le bien-fonds servira effectivement à atteindre le but pour lequel l'acquéreur a obtenu l'autorisation (J.-C. Perrig, L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger; le cas particulier des établissements stables, thèse de la Faculté de droit de Lausanne, 1990, p. 313). b) Selon l'art. 11 al. 3 OFAIE, l'autorité de première instance peut encore prévoir des charges plus sévères pour assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur. Elle doit imposer toutes les charges nécessaires et propres à garantir l'affectation de l'immeuble et seulement celles qui le sont. Mais une charge n'est valable que si elle se concilie avec les principes constitutionnels de légalité et de proportionnalité. Au regard du principe de légalité, l'acte qu'un administré a le droit d'obtenir ne peut pas être complété par des clauses accessoires dépourvues de base légale; l'auteur de l'acte ne s'écarte pas du principe de légalité en adoptant des clauses accessoires dans les limites du pouvoir d'appréciation qu'il tient de la loi. Par ailleurs, en vertu du principe de proportionnalité, l'auteur de l'acte évitera les clauses dont la fin ne justifie pas la rigueur (voir A. Grisel, Traité de droit administratif I, p. 409). c) L'art. 15 al. 2 LFAIE dispose que l'autorité compétente est celle du lieu où l'immeuble est sis, ou, en cas d'acquisition de parts de personne morale ou de participation à une société sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, celle du lieu où se trouve la part des immeubles prépondérante en valeur. Le législateur a donc clairement désigné le for compétent dans tous les cas où il s'agit de l'acquisition - directe ou indirecte - d'immeubles déterminés; ce n'est qu'à défaut de lieu de situation de l'immeuble que le point de rattachement possible est celui du lieu où la société a son siège social (voir ATF 114 Ib 267 consid.4). 4. L'art. 11 al. 3 OFAIE permet d'imposer des charges pour assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur. La question se pose de savoir si cette garantie d'affectation ne peut concerner que les immeubles à Nyon, objet de la requête d'acquisition, à l'exclusion de l'immeuble de Berne; la charge contestée ne reposerait alors sur aucune base légale.

Cette question peut toutefois rester ouverte, le recours devant de toutes manières être partiellement admis pour d'autres motifs. a) La question se pose d'abord de savoir si la charge est de nature à garantir effectivement l'affectation des nouveaux locaux au but indiqué. Il ressort du dossier que l'UEFA a déjà transféré le centre de ses activités de Berne à Nyon afin d'être plus proche d'un aéroport international; elle y a transféré aussi son siège social et 75 employés y travaillent; le département technique a été déplacé au mois d'août 1994 déjà et le déménagement principal s'est déroulé durant la première semaine du mois de février 1995. De plus, les locaux actuels et futurs de Nyon correspondent à ses besoins, compte tenu de son développement et la décision attaquée comporte déjà la charge d'interdiction d'aliéner l'immeuble pendant dix ans dès l'acquisition; les garanties d'affectation des nouveaux locaux sont donc suffisantes. Il paraît ainsi douteux que l'aliénation de l'immeuble de Berne constitue une mesure propre à garantir l'affectation des locaux de Nyon au but indiqué par la recourante. Le centre d'activité est déjà transféré à Nyon et il aurait été alors plus adéquat d'exiger la résiliation du bail avec "Providentia Assurances" pour les locaux utilisés actuellement. Il ressort d'ailleurs du dossier que le bail prévoit, à l'art. 2 des conditions particulières, que la locataire peut quitter les locaux entre le 1er juin 1997 et le 30 juin 1998 avec un préavis de trois mois. b) La décision bernoise autorisant l'acquisition de l'immeuble de Berne en 1973 ne comportait aucune charge ni condition quant à son affectation. On ignore donc si l'autorisation a été délivrée en vertu d'un constat de non assujettissement. Il est vrai que l'absence de charge destinée à assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur ne signifie pas nécessairement que celui-ci soit libre de l'affecter à d'autres fins que celles qui ont justifié l'octroi de l'autorisation (C. Vautier, op. cit., RDAF 1990, no 158, p. 363). Cette jurisprudence avait été consacrée par le législateur dès la révision de 1970, qui précisait que l'immeuble devait servir "à l'acquéreur" (cf. FF 1969 II p. 1400). Il s'agit là d'une condition essentielle, qui non seulement doit être remplie au moment de l'octroi de l'autorisation, mais que l'acquéreur doit respecter de manière durable. L'ordonnance du 21 septembre 1973 précise qu'en règle générale, les charges visant à assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur sont l'interdiction d'aliéner l'immeuble pendant 10 ans, et l'obligation - non limitée dans le temps - d'utiliser l'immeuble essentiellement pour abriter l'établissement stable d'une entreprise exploitée par l'acquéreur (voir ATF 104 Ib 148 consid. 3c). Mais la vente de l'immeuble de Berne semble bien indépendante d'une garantie d'affectation; ce bien-fonds peut encore servir à la recourante en tant que de besoin. De plus, le seul fait que des logements soient loués à des conditions avantageuses ne justifie pas non plus une vente; un intérêt public a en effet toujours été reconnu par le Tribunal fédéral à maintenir un nombre suffisant d'habitations à loyer modéré (ATF 111 Ia 26; 116 Ia 417; 101 Ia 502; 89 I 460). A cet égard, on pourrait se demander si cet intérêt public au maintien de loyers modérés pourrait constituer un motif d'autorisation au sens de l'art. 8 al. 1 let. c LFAIE, qui dispose que l'autorisation est accordée lorsque l'immeuble doit être affecté à un but de prévoyance en faveur du personnel d'établissements stables en Suisse ou exclusivement à des buts d'intérêt public, lorsque l'acquéreur est exonéré, pour l'immeuble en cause, de l'impôt fédéral direct. La charge contestée porte de toutes manières sur la vente d'un immeuble sis à Jupiterstrasse à Berne; l'autorité compétente est celle de la situation de l'immeuble en cause et il appartient donc à l'autorité compétente bernoise de déterminer si l'autorisation concernant l'immeuble sis Jupiterstrasse à Berne peut être maintenue selon le motif prévu par l'art. 8 al. 1 let. a LFAIE et non pas à l'autorité vaudoise. 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la charge d'aliéner

l'immeuble sis à Jupiterstrasse à Berne dans les deux ans dès la délivrance du permis d'habiter les bâtiments à construire et à aménager à Nyon prévue par la décision du 9 juin 1995 est annulée. Ayant procédé avec l'aide d'un avocat, la recourante a droit à des dépens d'un montant de 1'000 francs. Les frais judiciaires sont laissés à la charge de l'Etat (art. 55 LJPA).

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