

VD_OMNI FO.2002.0017 vom 27. April 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-04-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2002.0017

FR: VD_OMNI FO.2002.0017 du 27 avril 2004

IT: VD_OMNI FO.2002.0017 del 27 aprile 2004

Regeste

c/Commission foncière, Section II | L'acquisition d'un logement de vacances sous la forme de "time sharing" entre dans le champ d'application de l'art. 12 let. d LFAIE.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 27.04.2004 FO.2002.0017

c/Commission foncière, Section II | L'acquisition d'un logement de vacances sous la forme de "time sharing" entre dans le champ d'application de l'art. 12 let. d LFAIE.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 27 avril 2004 sur le recours interjeté par le Département de l'Economie , Secrétariat général du Département de l'économie, Section juridique, Caroline 11, 104 Lausanne contre la décision rendue le 7 juin 2002, par la Commission foncière, Section II , autorisant A. _____ à acquérir une part de copropriété de la parcelle no 1***** de la Commune de Z. _____. * * * * *

* * * * * Composition de la section: M. François Kart, président; Mme Dina Charif Feller et M. Antoine Rochat, assesseurs. Vu les faits suivants: A. _____ Par acte notarié du 2 août 2000, A. _____, citoyen français domicilié en France, a fait l'acquisition de 3,10 % en multi-propriété de la parcelle no 2***** de Z. _____ correspondant au lot 6, représentant 39/1000 de la parcelle de base no 3*****.

L'immeuble no 2***** dispose d'un droit exclusif sur un appartement de 3 pièces sis au 2 ème étage de la résidence "X. _____" à Z. _____. A. _____ a fait l'acquisition de la période no 4*****. Cette acquisition a été autorisée par la Commission foncière, section II, dans une décision du 30 août 2000, qui est aujourd'hui définitive et exécutoire.

Par acte notarié du 1 er mai 2002, A. _____ a fait l'acquisition de 2,11 % en multi-propriété de la parcelle no 1***** de Z. _____, correspondant au lot 11, représentant 26,06/1000 de la parcelle de base no 5*****. Cette acquisition lui donne, selon le règlement de la copropriété, un droit d'usage pendant une semaine chaque année d'un appartement de 56 m2 sis dans la PPE "Résidence Z. _____ Parc". Saisie d'une demande d'autorisation en application de l'art. 2 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), la Commission foncière, section II, a autorisé cette acquisition par décision du 7 juin 2002. B. _____ Le Département de l'économie s'est pourvu contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant principalement à son annulation, subsidiairement à ce que l'autorisation soit subordonnée à l'aliénation préalable de la parcelle no 2***** du cadastre de Z. _____ acquise antérieurement. La Commission foncière a déposé sa réponse le 29 juillet 2002 en concluant au rejet du recours. Le Département de l'économie a déposé des observations complémentaires le 23 août 2002. L'Office fédéral de la justice a également déposé des observations le 17 septembre 2002 en concluant à l'admission du recours. Considérant en droit: 1. _____ Pour justifier la délivrance de l'autorisation

querellée, l'autorité intimée se fonde sur une comparaison entre la durée annuelle d'occupation potentielle d'un logement acquis sous une forme usuelle (par exemple un appartement en PPE) et la durée d'occupation d'un logement acquis sous la forme de "multi-propriété" ou "time sharing". Elle observe que l'acquisition d'un logement sous la forme usuelle implique un droit d'occuper ce dernier 52 semaines par année et en déduit qu'une autorisation doit par conséquent être délivrée pour l'acquisition de logements de vacances en multi-propriété aussi longtemps que la durée totale annuelle d'occupation est inférieure à 52 semaines, ceci quand bien même les autorisations sont délivrées pour différents logements sis dans des immeubles distincts. a) La multi-propriété ou time sharing peut être définie comme "la répartition de la propriété dans le temps (...), généralement par la création d'une copropriété avec un règlement qui répartit dans le temps l'utilisation de l'immeuble" (Benedict Foex, Le "numerus clausus" des droits réels en matière mobilière, thèse, Genève, 1987, p.164). Dans la thèse qu'il a consacré à ce sujet, Didier Kohli donne la définition suivante de l'immeuble en temps partagé : "en clair, le temps partagé fait partie de ces nouvelles structures intermédiaires entre l'immobilier et l'hôtellerie. La formule consiste en ce qu'un bien meuble ou immeuble est partagé, à titre de jouissance ou, plus rarement, de propriété, entre plusieurs titulaires par période - généralement hebdomadaire - en principe annuellement définie et renouvelée sur une longue période, voire perpétuellement" (Didier Kohli, l'immeuble en temps partagé, prémisses en droit suisse, thèse, Lausanne, 1990, p. 20). Lorsque, comme en l'espèce, on est en présence d'un immeuble soumis au régime de la propriété par étages au sens des art. 712a et ss CC, chaque lot de PPE est vendu à plusieurs copropriétaires, chacun pour une part à laquelle est attaché un droit de jouissance privatif et exclusif pour une période précise de l'année. On ajoute ainsi à la répartition spatiale prévue par l'art. 712a CC une répartition temporelle de l'usage de chaque partie de l'immeuble, par le règlement de copropriété. Conçue ainsi, la multi-propriété implique l'existence d'un véritable droit réel qui s'inscrit dans le cadre général et préétabli de la PPE (v. Dider Kohli, op. cit. p. 85). b) aa) L'art. 12 let. d LFAIE a la teneur suivante : "(...) L'autorisation d'acquérir est refusée en tout état de cause, lorsque : ... d. L'acquéreur d'une résidence secondaire au sens de l'art. 9 al. 1 let. c, d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel, son conjoint ou ses enfants de moins de 20 ans sont déjà propriétaires d'un immeuble de ce genre en Suisse (...)". Selon le département recourant, il faut considérer que A. _____ entend faire l'acquisition d'un second logement de vacances au sens de la disposition précitée, le fait que le droit de jouissance de chacun de ces logements soit limité à une semaine par année n'étant pas déterminant. Le recourant soutient par conséquent que l'autorisation requise par A. _____ pour acquérir un second logement de vacances en multi-propriété à Z. _____ aurait dû être refusée en application de cette disposition. bb) On constate ainsi que le Département et l'autorité intimée divergent au sujet de l'interprétation de l'art. 12 let. d LFAIE. D'après les principes généraux d'interprétation, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, et si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit de sa relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique), du but poursuivi, de l'esprit de la règle, des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique) (ATF 128 II 56 consid. 4; 66 consid. 4a; 125 II 177 consid. 3a; 183 consid. 4; 192 consid. 3a, voir aussi ATF 129 II 114 consid. 3). Interprétée

littéralement, la notion de logement de vacances figurant à l'art. 12 let. d LFAIE devrait à priori comprendre les logements acquis en multi-propriété. Cette interprétation se retrouve notamment dans la doctrine (Mühlebach/Geissmann Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, ad art. 4, no 69; Eric Ramel, le Régime des appartôtels dans la Lex Friedrich, thèse, Lausanne, 1990, p.53). On aboutit au même résultat si l'on recourt à une interprétation systématique. En effet, dès lors que les appartôtels sont mentionnés expressément à l'art. 12 let. d LFAIE, il apparaît difficile de considérer que le champ d'application de cette disposition ne s'étend pas aux logements acquis en multi-propriété. On relèvera à cet égard que le droit de jouissance du propriétaire d'un appartôtel est également limité dans le temps puisque ce dernier a l'obligation de remettre le lot à disposition d'une direction hôtelière pour une durée définie, dans le but d'exploiter celui-ci à des fins hôtelières (Eric Ramel, op. cit., p.36). Le critère relatif à la limitation de la durée de jouissance du logement, mis en avant par l'autorité intimée, n'est par conséquent pas déterminant. Sous l'angle de l'interprétation téléologique, on relève que le but de la LFAIE consiste à limiter l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger afin de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1^{er} LFAIE; v. également arrêt du Tribunal fédéral du 21 mai 2003, dans la cause 2A. 416/2002). Avec l'autorité intimée, on admettra que l'acquisition par A. _____ d'un second logement sous la forme de la multi-propriété, avec un droit d'usage limité à une semaine, apparaît avoir un impact relativement négligeable au niveau de l'emprise étrangère sur le sol suisse. Ce constat n'est toutefois pas décisif dès lors que le législateur a manifestement souhaité définir la notion d'immeuble soumis à la loi de manière extensive et que, comme l'a relevé l'office fédéral de la justice dans ses observations, il n'a pas effectué de distinction entre les diverses formes de propriété immobilière. Au demeurant, il n'apparaît guère contestable que l'acquisition d'un logement en multi-propriété correspond à l'acquisition d'un lot de propriété sur un immeuble au sens de l'art. 4 al. 1 let.a LFAIE. Les travaux préparatoires étant muets sur la question de la multi-propriété, il n'y a pas lieu de recourir à une interprétation "historique" de la disposition litigieuse. Pour ce qui est du principe "qui peut le plus peut le moins", invoqué par l'autorité intimée en relation avec la durée annuelle d'utilisation de chaque logement, on relèvera que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à la LFAIE, un étranger ne peut pas augmenter la surface dont il est propriétaire jusqu'à la limite légale au seul motif que celle dont il dispose serait inférieure à cette limite (ATF 107 Ib 369 et ss, 373). Appliqué par analogie à la question de la durée d'occupation, ce principe interdit d'autoriser l'acquisition d'un nouveau logement en multi-propriété, au seul motif que la durée totale de jouissance demeurerait inférieure à celle dont peuvent bénéficier d'autres catégories de propriétaires. A cela s'ajoute que, si l'on devait suivre l'autorité intimée sur ce point, on ne discerne pas très bien où devrait être fixée la limite en ce qui concerne le nombre de logements susceptibles d'être acquis en multi-propriété par la même personne, ce qui entraînerait passablement d'incertitudes dans l'application de la loi. c) Comme cette question a été soulevée par l'office fédéral dans ses observations, on relèvera que, dès lors qu'il résulte des règles d'interprétations usuelles que l'art. 12 let.d LFAIE ne permet pas l'acquisition de plusieurs logements de vacances sous la forme de la multi-propriété, on n'est pas en présence d'une lacune qu'il appartiendrait éventuellement au tribunal de céans de combler. L'existence d'une telle lacune postulerait en effet que le législateur se soit abstenu de régler un point qu'il aurait dû régler et qu'aucune solution ne se dégage du texte ou de l'interprétation de la loi, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (v. ATF 125 III 425). 2. Il résulte de ce qui précède que l'autorisation

d'acquérir un second logement en multi-propriété se heurte à l'interdiction d'acquérir plusieurs logements de vacances résultant de l'art. 12 let.d LFAIE, l'interprétation de cette disposition par l'autorité intimée s'avérant erronée. Le recours du Département doit par conséquent être admis et l'autorisation délivrée par la Commission foncière, section II, annulée. Vu le sort du recours, les frais sont laissés à la charge de l'Etat. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision de la Commission foncière, section II du 7 juin 2002 est annulée. III. Les frais sont laissés à la charge de l'Etat. IV. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens. jc/Lausanne, le 27 avril 2004 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110)

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