

VD_OMNI FO.2003.0016 vom 26. Januar 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2003.0016

FR: VD_OMNI FO.2003.0016 du 26 janvier 2005

IT: VD_OMNI FO.2003.0016 del 26 gennaio 2005

Regeste

X./ Commission foncière rurale, section II | Ressortissante française étudiante à l'Ecole hôtelière. Recours interjeté contre la décision de la Commission foncière, section II, refusant de lui délivrer l'autorisation d'acquérir un appartement à Lausanne. La recourante n'habite plus chez ses parents depuis de nombreuses années et elle a vécu depuis l'âge de dix ans dans un pensionnat en Angleterre. Il est admis qu'elle a fait de Lausanne le centre de son existence et qu'elle y a transféré son domicile. Ayant un domicile légalement constitué et effectif en Suisse, elle n'a pas besoin d'une autorisation pour acquérir son logement.

Erwägungen

E. 1

Les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne (CE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE) ne sont pas considérés comme des personnes à l'étranger (art. 5, al. 1, let. a, LFAIE) s'ils ont leur domicile en Suisse au sens des art. 23, 24, al. 1, 25 et 26 du code civil (CC).

E. 2

Le domicile légalement constitué présuppose en outre une autorisation de séjour de courte durée, de séjour ou d'établissement CE-AELE valable (art. 4, al. 1 et 2 , et art. 5 de l'O du 23 mai 2001 sur l'introduction de la libre circulation des personnes, OLCP) permettant de créer un domicile." L'ordonnance du 22 mai 2002 sur l'introduction progressive de la libre circulation des personnes entre, d'une part, la Confédération suisse et, d'autre part, la Communauté européenne et ses Etats membres, ainsi qu'entre les Etats membres de l'Association européenne de libre-échange (ordonnance sur l'introduction de la libre circulation des personnes, OLCP, RS 142.203 qui a remplacé l'ordonnance du 23 mai 2001) énumère entre parenthèses, sous le titre de l'art. 4, les différentes autorisations auxquelles l'OAIE se réfère : "Art. 4 Autorisation de séjour de courte durée, de séjour et frontalière CE/AELE (art. 6, 7, 12, 13, 20, 24 , 28 et 32, de l'annexe I de l'accord sur la libre circulation des personnes et art. 6, 7, 11, 12, 19, 23, 27 et 31, de l'appendice 1 de l'annexe K de la Convention instituant l'AELE). (...)" Figurent parmi celles-ci les autorisations de séjour pour études (art. 24 al. 4 de l'annexe 1 de l'ACLCP). Ainsi, dans la mesure où l'OAIE n'exclut pas les étudiants du champ d'application de l'art. 2, cela signifie concrètement qu'ils peuvent, pour autant qu'ils remplissent les autres conditions relatives au domicile, entrer dans la catégorie des personnes qui ne sont pas domiciliées à l'étranger. 2. En l'espèce la recourante, ressortissante française est au bénéfice d'une autorisation de séjour pour études. Il reste à examiner, si comme elle l'allègue, elle a son domicile en Suisse au sens des dispositions du droit civil. Les articles 23 à 26 du Code civil suisse (ci-après : CC) traitent du domicile d'une personne physique en Suisse. Le domicile de toute personne est au lieu où elle réside avec l'intention de s'y établir (art. 23 al. 1 CC). Cette définition

comporte un élément objectif qui est la résidence et un élément subjectif qui est l'intention de s'établir. La jurisprudence du Tribunal fédéral ne se fonde pas sur la volonté intime de l'intéressé, mais sur l'intention manifestée objectivement et reconnaissable pour les tiers (ATF 119 II 64 consid. 2b/bb). Par ailleurs, l'intention de s'établir peut se concrétiser, en droit international privé comme en droit civil, sans égard au statut de la personne du point de vue de la police des étrangers, des autorités fiscales ou des assurances sociales (ATF 120 II 7 consid. 2b p. 8 et les références citées). Pour déterminer le domicile d'une personne, il faut se fonder sur l'endroit que sa conduite effective désigne comme le centre de ses intérêts personnels et professionnels. Une personne qui séjourne à l'étranger peut avoir un domicile en Suisse lorsqu'elle a en Suisse le centre de son existence, de ses relations, de ses intérêts idéaux et matériels et de sa vie domestique, l'établissement de la famille jouant à cet égard un rôle important. En revanche, les permis d'établissement ou de séjour, le dépôt des papiers et l'exercice des droits politiques ne sont pas déterminants à eux seuls. Lorsqu'une personne séjourne en deux endroits différents et qu'elle a des relations avec ces deux endroits, le domicile se trouve au lieu avec lequel elle a les relations les plus étroites, compte tenu de l'ensemble des circonstances (ATF 125 III 100 consid.

E. 3

p. 102; 120 III 7 consid. 2 b et les références citées). Lorsque le séjour d'une personne en un lieu n'est pas un but en soi (Selbstzweck), mais qu'il est effectué dans un but particulier (Sonderzweck), notamment pour y fréquenter les écoles, être placé dans un établissement d'éducation, un hospice, un hôpital ou une maison de détention, ce séjour, qu'il soit volontaire ou non, ne constitue pas le domicile (art. 26 CC; v. Tuor/Schnyder/Schmid, Das Schweizerische Zivil-gesetzbuch, 11. Auflage, Zürich 1995, p. 84). En matière de for de la poursuite pour dettes, le Tribunal fédéral, appliquant la notion de domicile du droit civil, a jugé que l'étudiant majeur qui va se fixer dans une localité uniquement en vue d'y faire des études et revient passer ses vacances auprès des siens conserve le domicile qu'il avait avant son déplacement, et c'est à cet endroit seulement qu'il peut être poursuivi (ATF 82 III 12 = JdT 1956 II 36). En matière d'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, il a jugé que l'étudiant étranger, même devenu majeur, ne pouvait pas s'être constitué un domicile en Suisse et qu'il devait être considéré comme une personne ayant son domicile à l'étranger (ATF 106 Ib 193 consid. 2 p. 198-199). Selon la doctrine récente, l'art. 26 CC ne contient cependant qu'une présomption, du moins pour les écoliers, les apprentis et les étudiants, selon laquelle le séjour au lieu des études n'implique pas l'intention d'y transférer le centre de ses activités (v. Christian Brückner, Das Personenrecht des ZGB, Zürich 2000, n. 351, p. 101; Henri Deschenaux/Paul-Henri Steinauer, Personnes physiques et tutelle, Berne 2001, n. 379, p. 116, qui étendent cette présomption aux personnes âgées qui entrent dans un établissement). Cette présomption peut être renversée; si l'intéressé apporte la preuve qu'il a rompu les liens avec son ancien domicile et qu'il s'est constitué un nouveau centre d'existence au lieu où il passe désormais ses nuits, ce lieu constitue son nouveau domicile (v. Brückner, op. cit., n. 353, p. 101). Staehelin précise que les critères applicables aux étudiants pour déterminer si leur domicile se trouve au lieu de leurs études sont analogues à ceux des personnes séjournant en semaine au lieu de leur travail, bien que les conditions soient plus strictes pour admettre un domicile au lieu des études qu'au lieu où s'exerce l'activité lucrative. Pour que le transfert du domicile au lieu des études soit effectivement réalisé, il faut une relation étroite avec ce lieu et un fort relâchement des liens avec le précédent domicile, ce qui se traduit par le fait que l'étudiant retourne rarement en ce lieu, c'est-à-dire même pas pour y passer les vacances semestrielles. Un autre indice

pourrait être l'absence de toute possibilité d'hébergement privé en ce lieu ou l'exercice régulier d'une activité lucrative parallèlement aux études (Daniel Staehelin, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch I, Honsell/Vogt/Geiser, Basel 1996, n. 4 ad art. 26, p. 216-217). On retrouve ces conditions dans la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière fiscale. S'il est vrai que le droit fiscal a sa propre définition du domicile, qui doit être distinguée de celle issue des articles 23 et ss CC, le Tribunal administratif a toutefois constaté que ces deux notions coïncident dans la plupart des cas (arrêt TA FI 2001/0101 du 4 novembre 2002, consid. 1b). Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé qu'il y avait constitution d'un nouveau domicile lorsque l'intéressé a rompu toutes les relations avec son ancien domicile et qu'il manifeste par des mesures particulières son intention de s'établir de façon durable à son nouveau lieu de résidence, ainsi par exemple lorsqu'il déménage avec ses proches, qu'il fait venir ses meubles ou qu'il s'installe d'une autre manière pour un long séjour dont la fin dépend de circonstances indéterminées (ATF du 16 mai 2001, X c. Administration cantonale des impôts du canton de Vaud et Administration fiscale cantonale du canton de Genève, in RDAF 2001 II p. 521 consid. 4c p. 528 et les références citées). 3.

La recourante est majeure et habite l'appartement d'environ 75 m² dont l'acquisition lui est refusée par la Commission foncière II. Elle s'est inscrite au contrôle des habitants comme venant de France le 14 juillet 2003, en indiquant qu'elle établissait sa résidence principale à Lausanne. En fait, elle résidait déjà à Lausanne depuis juillet 2002, à l'Ecole hôtelière où elle poursuit ses études dont la durée est prévue jusqu'en 2006. Dans l'acte de vente du 28 juillet 2003, elle a déclaré qu'elle voulait acquérir le logement en question "pour y transférer son domicile légalement constitué et effectif en Suisse". Elle a ouvert un compte auprès de la Banque cantonale vaudoise et a pris, à son nom, une ligne téléphonique fixe à l'adresse précitée. A l'appui de son recours, elle affirme qu'elle souhaite rester en Suisse non seulement pendant la durée de ses études, mais également dans le futur, ce qu'elle peut faire en vertu de l'Accord entre la Communauté européenne et ses Etats membres d'une part, et la Confédération d'autre part, sur la libre circulation des personnes conclu le 21 juin 1999 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2002 (ALCP, RS 142.112.681). La recourante n'habite plus chez ses parents depuis de nombreuses années, sinon durant les vacances et pour des périodes qui tendent à devenir de plus en plus brèves. Elle a vécu dans un pensionnat en Angleterre depuis l'âge de 10 ans, puis a été interne à l'Ecole hôtelière de Lausanne à partir de juillet 2002, avant d'accomplir six mois de stage à l'étranger. Elle est ensuite revenue s'installer à Lausanne en juillet 2003. Dans ces conditions, même si la recourante garde des liens assez étroits avec ses parents, qui pourvoient entièrement à son entretien, on ne peut pas considérer qu'elle a conservé son domicile au lieu où ils habitent, en d'autres termes qu'elle garde avec ce lieu des liens prépondérants par rapport à ceux qu'elle a pu créer à Lausanne, où elle dispose de son propre appartement, qu'elle a meublé en déménageant son mobilier et où elle passe la majeure partie de son temps. On doit au contraire admettre qu'elle a fait de Lausanne le centre de son existence et que, contrairement à la présomption posée par l'art. 26 CC, elle y a transféré son domicile. 4.

Il n'y a en outre pas de raison de penser que l'acquisition d'un appartement par la recourante constituerait en l'occurrence une opération fiduciaire permettant à ses parents, domiciliés à l'étranger, d'effectuer un placement immobilier en Suisse : on a vu que l'essentiel du prix d'acquisition a été financé par un prêt, de sorte que l'on peut exclure une tentative de placement de capitaux prohibée par la loi (v. art. 12 let. a LFAIE). Sans doute les parents de la recourante ont-ils rendu ce prêt possible en fournissant eux-mêmes des garanties, mais il n'y a pas de raison de voir dans leur

démarche d'autre objectif que de fournir à leur fille un logement à Lausanne, ce qui, compte tenu de l'état actuel du marché locatif, pouvait se faire plus commodément par l'acquisition d'une part de PPE que par la conclusion d'un bail à loyer. 5. Il s'ensuit que la recourante, ressortissante d'un Etat membre de la Communauté européenne, a son domicile « légalement constitué et effectif en Suisse » au sens de l'art. 5 al. 1 let. a LFAIE, de sorte qu'elle n'a pas besoin d'une autorisation pour acquérir l'appartement sis au chemin ***** (parcelle n° 1 ***** du cadastre de Lausanne). Le recours étant admis, les frais de la cause seront laissés à la charge de l'Etat (art. 38 et 55 LJPA). La recourante, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient gain de cause, a en outre droit à des dépens.

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