

VD_OMNI FO.2004.0018 vom 28. April 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-04-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2004.0018

FR: VD_OMNI FO.2004.0018 du 28 avril 2005

IT: VD_OMNI FO.2004.0018 del 28 aprile 2005

Regeste

WISKEMANN/Commission foncière rurale Section II | Rappel des critères pour déterminer le domicile d'une personne. Critères remplis par le recourant, quand bien même ce dernier ne dispose que d'une autorisation de séjour de courte durée CE/AELE pour les prestataires de services. Le recourant indique en outre avoir l'intention de demander une autorisation de séjour CE/AELE pour indépendant à l'échéance de son autorisation actuelle fixée au 31 août 2005. Partant, l'autorité intimée ne saurait considérer qu'il n'est pas domicilié en Suisse au seul motif qu'il a demandé la prolongation de son permis de courte durée au mois d'août 2004 plutôt que la délivrance d'un permis B CE/AELE de 5 ans. Recours contre le refus d'autoriser l'acquisition de la parcelle 380 d'Arzier. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

a) Selon l'art. 2 al. 1 de la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après : LFAIE), l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente. L'art. 5 al. 1 litt. a LFAIE stipule que, par personnes à l'étranger, on entend notamment : « les ressortissants membres de la Communauté Européenne ou de l'Association Européenne de Libre Echange, qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ». Cette dernière disposition a été adoptée (cf. la Loi fédérale du 14 décembre 2001 in RO 2002, p. 685 ss) pour se conformer à l'Accord entre la Confédération suisse, d'une part, et la Communauté européenne et ses Etats membres, 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 0.142.112.681). Selon l'article 25 de l'annexe I ALCP en effet, le ressortissant d'une partie contractante « qui a un droit de séjour et qui constitue sa résidence principale dans l'Etat d'accueil bénéficie des mêmes droits qu'un ressortissant national dans le domaine d'acquisition d'immeubles ». L'art. 5 al. 1 litt. a LFAIE est précisé par les alinéas 1 et 2 de l'article 2 de l'Ordonnance du 1^{er} octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après : OAIE), dont la teneur est la suivante : « Les ressortissants des états membres de la Communauté Européenne (CE) ou de l'Association Européenne de Libre Echange (AELE) ne sont pas considérés comme des personnes à l'étranger (art. 5 al. 1, litt. a, LFAIE), s'ils ont leur domicile en Suisse au sens des art. 23, 24 al. 1, 25 et 26 du Code Civil (CC). 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 5 de l'O du 23 mai 2001 sur l'introduction de la libre circulation des personnes, OLCP) permettant de créer un domicile. » L'art. 4 al. 1 de 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 de personnes, OLCP) stipule que les ressortissants de la CE et de l'AELE reçoivent une autorisation de séjour de courte durée CE/AELE, une autorisation de séjour CE/AELE ou une autorisation frontalière CE/AELE en application des dispositions de l'accord sur la libre circulation des personnes ou de la Convention instituant l'AELE. Sous le titre de l'art. 4 OLCP, sont énumérées, entre parenthèses, différentes dispositions de l'annexe 1 ALCP, qui correspondent aux différentes autorisations auxquelles l'OAIE se réfère. Parmi ces autorisations figure celle pour les prestataires de services (art. 20 annexe 1 ALCP).

b) aa) En l'occurrence, le recourant dispose d'une autorisation de séjour de courte durée CE/AELE pour prestataire de services au sens de l'art. 4 al. 1 OLCP et de l'art. 20 de l'annexe 1 ALCP. Partant, pour autant qu'il remplisse la condition relative au domicile, il peut entrer dans la catégorie des personnes qui "ne sont pas considérées comme des personnes à l'étranger" au sens de l'art. 2 al. 1 OAIE. Il convient par conséquent d'examiner si l'autorité intimée a considéré à juste titre que le recourant n'a pas, en l'état, de domicile en Suisse, au sens des art. 23, 24 al. 1, 25 et 26 du Code civil.

bb) A teneur de l'art. 23 al. 1 CC, le domicile de toute personne "est au lieu où elle réside avec l'intention de s'y établir" ; cette notion de domicile volontaire est composée de deux éléments cumulatifs: d'une part, la volonté de rester dans un endroit de façon durable et, d'autre part, la manifestation de cette volonté par une résidence effective dans ce lieu (cf. notamment, sur ce point, Peter Tuor/ Bernhard Schnyder/ Jörg Schmid, *Das schweizerische Zivilgesetzbuch*, 11. Auflage, Zürich 1995, p. 84; Henri Deschenaux/ Paul-Henri Steinauer, *Personnes physiques et tutelles*, 4ème édition, Berne 2001, n° 371, p. 115). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, rappelée par Deschenaux/Steinauer, la notion de résidence suppose un séjour d'une certaine durée dans un endroit donné et la création en ce lieu de rapports assez étroits (op. cit., n° 372; réf. citées); cette notion ne suppose par ailleurs pas un séjour continu (n° 374; réf. citée). Pour la majorité de la population, il s'agit du lieu où la personne physique concernée occupe seule ou avec une autre personne physique un espace habitable, qu'elle loue ou qui lui appartient, et à l'intérieur duquel se trouve sa chambre à coucher (v. Christian Brückner, *Das Personenrecht des ZGB*, Zurich 2000, n. 319, p. 92). Le domicile volontaire implique en outre que l'intéressé a effectivement l'intention de se fixer au lieu de sa résidence; cette intention doit être reconnaissable pour les tiers et au surplus, ressortir de circonstances extérieures objectives (Daniel Staehelin, in *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, Schweizerisches Zivilgesetzbuch I, Basel u. Frankfurt a.M. 1996, ad art. 23, Nr. 2, n. 5, p. 202); ainsi, pour déterminer son existence, il faut à cet égard tenir compte de nombreux indices, parmi lesquels l'achat d'un immeuble, la durée d'un bail, la location d'un appartement meublé ou non, le dépôt des papiers, la présence de membres de la famille, l'abandon d'une résidence antérieure, etc. (v. sur cette question, Deschenaux/Steinauer, nos 376-376a et références jurisprudentielles citées). En outre, l'intéressé doit avoir l'intention de s'établir pour une certaine durée. Comme le rappellent les auteurs précités, cette intention doit impliquer la volonté manifestée de faire d'un lieu déterminé le centre de ses activités et de ses intérêts vitaux ("Mittelpunkt der Lebensbeziehungen" dans la doctrine germanophone); rien toutefois n'empêche de se constituer un domicile pour une durée d'emblée limitée (ibid., n° 377). Conséquence de l'art. 8 CC, la preuve du domicile doit être apportée par celui qui veut en déduire un droit; à cet égard, le dépôt des papiers, l'obtention d'un permis de séjour, le paiement des impôts, l'exercice des droits politiques ne constituent que de simples indices

(Deschenaux/Steinauer, n° 382; Staehelin, n. 28-29 ad 23 CC). Selon ce dernier auteur, l'hypothèse d'un abus de droit ne peut totalement être écartée; abuserait ainsi de son droit celui qui se prévaut d'un domicile en un endroit déterminé, dans lequel il n'a créé que l'apparence de relations avec les tiers, alors qu'en réalité, il réside en un autre lieu (ibid., n. 27 ad 23 CC). cc) En l'espèce, il n'est pas contesté que le recourant vit en Suisse depuis l'été 2003 dans la villa qu'il loue à Arzier. Parmi les indices à prendre en considération, on relève que celui-ci y vit avec sa famille et que ses enfants sont scolarisés en Suisse. On peut également considérer comme établi que ce dernier a abandonné sa résidence antérieure puisqu'il a apparemment vendu la maison dont il était propriétaire en Norvège. On note au surplus que le fait même qu'il souhaite acheter la maison dans laquelle il vit est un indice sérieux de sa volonté de s'établir à cet endroit. Rien n'indique à cet égard que le recourant souhaiterait effectuer un simple placement immobilier en Suisse. L'autorité intimée ne le prétend d'ailleurs pas. A cela s'ajoute que, dans le cadre de la procédure devant le Tribunal administratif, le recourant a produit différentes factures relatives à des installations informatiques et téléphoniques dans sa maison, qui confirment sa volonté d'y exercer son activité professionnelle, à tout le moins pour une certaine durée. Pour sa part, l'autorité intimée déduit du fait que le recourant a demandé la prolongation de son permis de courte durée au mois d'août 2004 plutôt que la délivrance d'un permis B CE-AELE de 5 ans la conséquence qu'il n'aurait pas encore fait de la Suisse le centre de ses intérêts en vue d'y créer un domicile au sens des art. 23 et suivants du code civil. Les éléments dont disposait l'autorité intimée au moment où elle a rendu la décision attaquée, plus particulièrement les explications fournies par le recourant dans ses déterminations du 22 septembre 2004, mettaient effectivement en évidence une certaine incertitude au sujet de la suite de ses activités professionnelles en Suisse. Depuis lors, la situation a évolué puisque le recourant indique avoir l'intention de demander une autorisation de séjour CE/AELE pour indépendant à l'échéance de son autorisation actuelle fixée au 31 août 2005. Il n'existe ainsi pas aujourd'hui d'élément susceptible de mettre en doute l'intention du recourant de se fixer à Arzier et d'y créer un domicile au sens du code civil, intention qui résulte clairement des différents indices évoqués ci-dessus. On relèvera encore que l'intention de s'établir, qui constitue l'élément essentiel du domicile peut être reconnue même à celui qui ne dispose que d'un statut précaire en Suisse, ainsi le requérant d'asile débouté (ATF 113 II 5). Il n'y a donc rien à tirer à ce sujet de la brièveté de l'autorisation dont bénéficie le recourant, ce d'autant moins que celle-ci est susceptible d'être convertie en autorisation quinquennale (Cf. arrêt TA FO 2004.0009 du 29 mars 2005).

E. 2

Dès lors que le recourant a son domicile en Suisse, il n'est pas une « personne à l'étranger », au sens de l'art. 5 LFAIE, ce qui implique que l'acquisition par ce dernier de la parcelle n° 380 de la Commune d'Arzier n'est pas soumise à autorisation en application de l'art. 2 al. 1 LFAIE. Le recours doit ainsi être admis et la décision attaquée annulée. Vu le sort du recours, les frais sont laissés à la charge de l'Etat. Comme le recourant n'a pas agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.