

# VD\_OMNI FO.2008.0006 vom 10. Dezember 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2008.0006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2008.0006)

FR: VD\_OMNI FO.2008.0006 du 10 décembre 2008

IT: VD\_OMNI FO.2008.0006 del 10 dicembre 2008

## Regeste

Département de l'économie/Commission foncière Section II, A.X. \_\_\_\_\_ | Acquisition d'immeuble par une personne à l'étranger; ressortissant russe, au bénéfice d'une autorisation de séjour temporaire pour étudier en Suisse, qui désire acquérir un logement à Montreux; la présomption de l'art. 26 CC, selon laquelle le lieu où l'étudiant accomplit ses études n'est en général pas constitutif du domicile, n'est pas renversée, à défaut pour l'acquéreur d'avoir apporté des éléments suffisamment concrets et pertinents à cette fin; ainsi, à défaut de domicile en Suisse, l'hypothèse visée à l'art. 2 al. 2 let. b LFAIE n'est pas réalisée, de sorte que l'acquisition projetée est soumise à autorisation (art. 2 al. 1 LFAIE).

## Erwägungen

### E. 1

de la loi vaudoise du 19 novembre 1986 d'application de la LFAIE (LVLFAIE ; RSV 211.51) désigne le département (de l'économie) comme autorité compétente et l'art. 3 du règlement du 17 février 1987 d'exécution de la LVLFAIE (RLVLFAIE ; RSV 211.51.1) délègue cette compétence au secrétariat général. S'agissant ensuite de la signature du recours par la secrétaire générale adjointe à la place du secrétaire général, il est d'usage constant qu'un adjoint nommé en cette qualité puisse remplacer, pour tous les actes inhérents à sa fonction, le collaborateur concerné en cas d'absence. Au demeurant, même dans l'hypothèse où il y aurait eu absence de pouvoirs, le secrétaire général, en déposant un mémoire complémentaire dans lequel il a maintenu les conclusions du recours, a dans ce cas procédé à une ratification de l'acte. Le recours est ainsi recevable.

### E. 2

a) La LFAIE a pour but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1). C'est pourquoi, cette loi prévoit un régime d'autorisation pour toute acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (art. 2 al. 1 LFAIE). Des exceptions existent toutefois, qui sont mentionnées à l'art. 2 al. 2 LFAIE. En particulier, l'autorisation n'est pas nécessaire si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif (art. 2 al. 2 let. b LFAIE). Cette notion de domicile est précisée à l'art. 5 de l'ordonnance fédérale du 1<sup>er</sup> octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après: OAIE; RS 211.412.411), de la manière suivante: "le domicile justifiant le non-assujettissement de l'acquisition d'une résidence principale (art. 2, al. 2, let. b, LFAIE) se détermine selon les art. 23, 24, al. 1, 25 et 26 CC." (art. 5 al. 1 OAIE); "un domicile légalement constitué présuppose en outre, soit une autorisation valable de séjour permettant de créer un domicile (art. 33 LEtr), soit un autre droit." (art. 5 al. 2 OAIE). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que A.X. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'acquéreur) est une "personne à l'étranger" au sens de l'art. 5 LFAIE. En effet, il s'agit d'un ressortissant d'un Etat non européen qui n'a pas le droit de s'établir en Suisse (art. 5 let. a bis LFAIE),

puisqu'il ne bénéficie pas d'une autorisation d'établissement (art. 2 al. 3 OAIE). Il est donc en principe soumis au régime d'autorisation prévu par la LFAIE. L'autorité intimée soutient toutefois que les conditions de l'art. 2 al. 2 let. b LFAIE seraient réalisées et qu'ainsi, l'acquisition en cause ne nécessiterait pas d'autorisation. Pour sa part, l'autorité recourante conteste ce point de vue en relevant qu'un acte fiduciaire du père de l'acquéreur ou d'un tiers ne pourrait être exclu. En effet, l'art. 12 let. a LFAIE dispose que l'autorisation d'acquérir est refusée en tout état de cause lorsque l'immeuble sert à un placement de capitaux non autorisé par la loi. Selon cette autorité, les éléments au dossier ne seraient pas suffisants pour établir, d'une part, que l'acquéreur se serait véritablement constitué un domicile dans le canton de Vaud, et d'autre part, qu'il disposerait de l'indépendance financière pour acquérir un logement à un tel prix.

### **E. 3**

a) 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. 3 p. 102; 120 III 7 consid. 2 b et les références citées). b) 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). c) En l'espèce, l'acquéreur est arrivé en Suisse dans sa dix-neuvième année afin d'effectuer des études auprès de l' " American College of Switzerland – Schiller International University " à Leysin. Il est au bénéfice d'une autorisation de séjour temporaire pour études (de type B); il vise à obtenir un " Bachelor of Science degree in International Business". Cette formation se déroulera jusqu'en 2009, voire 2010, s'il poursuit dans la voie du Master. Il soutient qu'il a une fiancée et des amis en Suisse et qu'il aurait quitté la Russie à l'âge de onze ans pour se rendre à D.\_\_\_\_\_, où des documents attestent qu'il a suivi une formation. Il a en effet obtenu un diplôme en juin 2005 délivré par la " Logos School of English Education " . La date de son arrivée sur le territoire chypriote n'est toutefois pas établie. On ne sait ainsi pas depuis combien d'années l'acquéreur a quitté C.\_\_\_\_\_, puisque la pièce la plus lointaine que l'acquéreur a pu produire est un permis de résider à D.\_\_\_\_\_ valable jusqu'au 30 novembre 2003. Dans le cas présent, il est vrai qu'aucun élément ne permet de constater que l'acquéreur aurait gardé des liens prépondérants avec la Russie, puisqu'il a quitté ce pays depuis quelques années déjà (on ne sait cependant pas depuis quand). Toutefois, il ne ressort pas des faits qu'il souhaite faire de la Suisse le centre de son existence ; le but de son séjour en Suisse est en effet d'étudier. Il ne dispose d'ailleurs que d'une autorisation de séjour temporaire à cette fin. En outre, à part le fait qu'il aurait une fiancée et des amis ici, il ne peut être déduit que son véritable domicile serait en Suisse. Il est par exemple curieux,

sans que cela ne soit pour autant déterminant, de constater que les relevés de la Z.\_\_\_\_\_ pour les périodes du 1<sup>er</sup> juin au 29 octobre 2007, ainsi que du 11 septembre au 10 octobre 2007, sont adressés à son nom à C.\_\_\_\_\_. La présomption de l'art. 26 CC, selon laquelle le lieu où l'étudiant accomplit ses études n'est en général pas constitutif du domicile, n'est ainsi pas renversée, à défaut pour l'acquéreur d'avoir apporté des éléments suffisamment concrets et pertinents à cette fin. L'affaire jugée le 26 janvier 2005 par le Tribunal administratif dans la cause FO.2003.0016, dans laquelle le tribunal avait admis que la recourante, ressortissante française étudiante à l'Ecole hôtelière de Lausanne, s'était constitué un domicile dans la capitale vaudoise, ne saurait modifier cette appréciation. Dans le cas mentionné, il était établi que la recourante, née en 1984, avait vécu dans un pensionnat en Angleterre dès l'âge de dix ans, qu'elle avait débuté ses études à l'Ecole hôtelière de Lausanne en juillet 2002, avant d'effectuer un stage de six mois à l'étranger, puis de revenir en Suisse en juillet 2003 pour poursuivre ses études. Le tribunal avait considéré que la recourante n'avait pas conservé son domicile au lieu où habitaient ses parents, en d'autres termes, qu'elle n'avait pas avec ce lieu des liens prépondérants par rapport à ceux qu'elle avait pu créer à Lausanne. La question n'est pas de définir les similitudes qu'il pourrait exister entre les deux situations ; le point à trancher est celui de savoir si la présomption tirée de l'art. 26 CC est en l'espèce renversée, ce qui n'est pas le cas. Ainsi, à défaut de domicile en Suisse, l'hypothèse visée à l'art. 2 al. 2 let. b LFAIE n'est pas réalisée ; l'acquisition concernée est donc soumise à autorisation (art. 2 al. 1 LFAIE).

#### **E. 4**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'acquisition projetée est soumise au régime de l'autorisation. Selon l'art. 55 al. 1 LJPA, les frais et dépens sont en principe supportés par la ou les parties qui succombent. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 323). Les frais de justice sont ainsi mis à la charge de l'acquéreur ; en application de l'art. 4 al. 1 du tarif du 11 décembre 2007 des frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP ; RSV 173.36.1.1), l'émolument est arrêté à 2'000 fr. Il n'est au surplus pas alloué de dépens.

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