

# VD\_OMNI FO.2009.0011 vom 21. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2009.0011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2009.0011)

FR: VD\_OMNI FO.2009.0011 du 21 septembre 2010

IT: VD\_OMNI FO.2009.0011 del 21 settembre 2010

## Regeste

A.X. \_\_\_\_\_, Y. \_\_\_\_\_/Commission foncière Section II | Autorisation délivrée à deux ressortissantes étrangères d'acquérir une parcelle en PPE pour y construire un chalet comportant deux appartements de vacances. Obligation de créer deux logements distincts non respectée. Demande de levée de cette charge de la part d'une des copropriétaires, qui s'affirme désormais domiciliée en Suisse et se propose d'acquérir le lot de l'autre. Refus de la Commission foncière confirmé: aussi longtemps que le transfert de propriété n'est pas intervenu et qu'une part de copropriété demeure en mains d'une personne à l'étranger, les charges qui grèvent l'immeuble demeurent d'actualité. En revanche, refus injustifié de la commission d'examiner si la requérante est effectivement domiciliée en Suisse: dans l'affirmative, elle peut acquérir librement cette part de PPE et, lorsque les deux parts auront été réunies entre ses mains, elle pourra obtenir la radiation des charges LFAIE qui les grèvent. Ces charges ont en effet pour but de garantir le respect de la LFAIE. Dès lors que les immeubles passent, dans leur entier, aux mains d'une personne qui n'est plus assujettie à cette législation, elles perdent leur raison d'être.

## Erwägungen

### E. 1

Les conclusions des recourantes prises dans leurs deux recours successifs tendent aux mêmes objectifs, à savoir d'une part que la Commission constate que A.X. \_\_\_\_\_ n'est plus assujettie à la LFAIE depuis sa prise de domicile en Suisse et que, partant, son acquisition de l'immeuble n° 1\*\*\*\*\*-1 n'est pas soumise à autorisation et, d'autre part, que les charges grevant les immeubles n° 1\*\*\*\*\*-1 et 1\*\*\*\*\*-2 sont sans objet ou, subsidiairement, révoquées. Il en va de même des conclusions de la requête présentée le 19 mai 2009, que la commission a considérée comme une demande de réexamen de sa décision du 6 mars 2009 et sur laquelle elle a décidé d'entrer en matière. Dans la mesure où la commission a rejeté ladite requête et, par conséquent, confirmé la décision du 6 mars 2009, il convient en premier lieu de contrôler la légalité de cette décision. On examinera ensuite si la commission était fondée à rejeter la requête du 19 mai 2009, dans la mesure où elle tendait à obtenir la constatation que Mme A.X. \_\_\_\_\_ n'était plus assujettie à la LFAIE.

### E. 2

a) La LFAIE a pour but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1). Cette loi prévoit ainsi un régime d'autorisation pour toute acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (art. 2 al. 1 LFAIE). Par personnes à l'étranger, on entend notamment les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse (art. 5 al. 1 let. a LFAIE). Selon l'art. 14 al. 1 LFAIE, l'autorisation est subordonnée

à des conditions et des charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreur. L'alinéa 2 de cet article précise que le Conseil fédéral fixe les conditions et les charges minimales, en tant que la présente loi ne le fait pas, ainsi que l'échéance des autorisations. Se fondant sur cette délégation de compétence, le Conseil fédéral a adopté l'art. 11 OAIE. L'alinéa 2 de cet article énumère toute une série de charges, alors que l'alinéa 3 précise que l'autorité de première instance peut prévoir des charges plus sévères pour assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur. La charge se définit comme l'obligation de faire, de ne pas faire ou de tolérer quelque chose, qui est imposée à un administré accessoirement à une décision. Elle se distingue de la condition en tant que celle-ci désigne un événement dont la survenance est incertaine. A la différence de la condition, laquelle agit directement sur l'entrée en force ou l'échéance de la décision qu'elle concerne, l'exécution ou l'inexécution d'une charge n'a pas d'influence directe sur les effets de la décision qu'elle grève, car elle n'est pas un élément nécessaire de celle-ci, mais seulement un complément. Une décision ne devient donc pas inefficace ni ne devient caduque du seul fait qu'une charge n'est pas ou plus respectée: elle continue au contraire à produire ses effets aussi longtemps qu'elle n'a pas fait l'objet d'une révocation (ATF 129 II 361 et la doctrine citée). b) En l'espèce, l'autorisation accordée aux recourantes a été assortie d'une série de charges afin de garantir notamment que la surface des appartements des recourantes ne soit pas excessive au regard des limites fixées par l'art. 10 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE; RS 211.412.411). Il n'est pas contesté que ces charges n'ont pas été observées. En particulier les travaux imposés par la décision de la Commission foncière du 24 août 2007 pour séparer physiquement les deux appartements (qui, selon les plans du 28 septembre 2006, comportent de nombreuses communications) n'ont jamais été exécutés. c) Les recourantes considèrent que, du moment que Mme A.X. \_\_\_\_\_ a pris domicile en Suisse (on reviendra plus loin sur la question de l'effectivité de ce domicile) les charges qu'elles ont été mises en demeure de respecter n'auraient plus d'objet ou devraient être révoquées. Il n'en est rien. Sans doute les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre échange qui ont leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ne sont-ils plus assujettis au régime de l'autorisation (art. 5 al. 1 let. a LFAIE). Pour autant qu'elle remplisse cette condition, Mme A.X. \_\_\_\_\_ pourrait ainsi acquérir librement la part de copropriété de Mme Y. \_\_\_\_\_ et obtenir la radiation des charges grevant ce bien-fonds, ainsi que le sien, en application de la LFAIE (cf. Instructions de l'Office fédéral de la justice aux offices du registre foncier, Berne, le 1<sup>er</sup> juillet 2009, ch. 82.12, <http://www.bj.admin.ch/content/dam/data/wirtschaft/grundstueckerwerb/wegleitung-f.pdf> ; v. aussi Jean-Christophe Perrig, L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, Lausanne 1990, ch. 15.2.3.3, p. 325). Il n'en demeure pas moins que, aussi longtemps que ce transfert de propriété n'est pas intervenu, la part de copropriété de Mme Y. \_\_\_\_\_ demeure en mains d'une personne à l'étranger, de sorte que les charges qui grèvent cet immeuble demeurent d'actualité. d) Contrairement à ce que prétendent les recourantes, le refus de révoquer ces charges ne fait pas obstacle à l'acquisition par Mme A.X. \_\_\_\_\_ de la part de Mme Y. \_\_\_\_\_. Ce qui empêche actuellement l'exécution du contrat de donation vente du 13 mai 2009 est la condition que les recourantes ont cru bon d'y mettre, à savoir la levée pure et simple des charges découlant de la décision de la Commission foncière du 6 mars 2009. e) Que Mme A.X. \_\_\_\_\_ ait l'intention d'acquérir la part de Mme Y. \_\_\_\_\_, puis de mettre fin au régime de la propriété par étages et

d'occuper seule l'entier du chalet ne constitue pas un motif impérieux de révocation des charges au sens de l'art. 14 al. 4 LFAIE. Dans l'arrêt 2C\_13/2009 du 19 février 2010, le Tribunal fédéral a rappelé que par motif impérieux justifiant la révocation totale ou partielle des charges, on entend une modification des circonstances qui rend l'exécution des charges impossible ou insupportable ("unzumutbar") pour l'acquéreur (art. 11 al. 4 OAIE). La révocation d'une charge est donc subordonnée à deux conditions: premièrement, les circonstances doivent s'être modifiées de façon essentielle et imprévisible depuis la délivrance de l'autorisation; deuxièmement, le changement profond doit avoir produit sur la situation de l'intéressé des effets tels que le maintien et le respect de la charge seraient impossibles ou insupportables ( ATF 129 II 361 consid. 6.2 p. 378 et les arrêts cités). Dans l'ATF 108 Ib 211, le Tribunal fédéral a précisé que la révocation d'une charge ne se justifie pas par le simple fait qu'une société immobilière dominée par des personnes domiciliées à l'étranger envisage de vendre son propre bien-fonds à un sujet de droit suisse; une telle circonstance ne constitue nullement une situation de rigueur extrême. Il en va de même en l'occurrence, où une personne à l'étranger se propose de vendre son bien-fonds à une autre qui se prétend domiciliée en Suisse et non assujettie au régime de l'autorisation. C'est dès lors à juste titre que la Commission foncière a mis les recourantes en demeure de respecter les charges qui leur étaient imposées par ses décisions des 30 juin 2000, 6 octobre 2006 et 24 août 2007, et qu'elle a rejeté la requête qui tendait à la révocation de ces charges " sous la condition que Mme A.X.\_\_\_\_\_ prenne son domicile principal à Rougemont et acquière la part de PPE de Mme Y.\_\_\_\_\_ " (v. lettre du 3 mars 2009 à la Commission foncière).

### **E. 3**

En revanche, c'est à tort que la Commission foncière a rejeté la requête du 19 mai 2009 dans la mesure où elle visait à la constatation que Mme A.X.\_\_\_\_\_ n'est plus assujettie à la LFAIE. Elle a considéré qu'il n'était pas nécessaire d'instruire la question de la réalité du domicile légal et effectif de la recourante en Suisse, " puisque cette domiciliation, réelle ou non, ne jouait aucun rôle dans l'appréciation du cas ". Ce faisant, elle a perdu de vue le fait que si Mme A.X.\_\_\_\_\_ est effectivement domiciliée en Suisse, elle peut acquérir librement la part de PPE de Mme Y.\_\_\_\_\_ et que, lorsque les deux parts auront été réunies entre ses mains, elle pourra obtenir la radiation des charges LFAIE qui les grèvent (v. ci-dessus, consid. 2c). Ces charges ont en effet pour but de garantir le respect de la LFAIE. Dès lors que les immeubles passent, dans leur entier, aux mains d'une personne qui n'est plus assujettie à cette législation, elles perdent leur raison d'être. La situation n'est ici pas comparable à celle de l'ATF 107 Ib 12 qu'invoque la commission. Dans cette affaire, on se trouvait en présence d'un acte nul, dont le Tribunal fédéral a jugé qu'il ne pouvait pas être " guéri " par une modification ultérieure de la situation de fait, telle que l'acquisition d'un domicile ou d'un siège en Suisse. Personne ne soutient que l'acquisition par les recourantes de leur part de copropriété sur la parcelle n° 3\*\*\*\*\* du cadastre de Rougemont serait nulle; il s'agit uniquement d'examiner les conséquences du non respect des charges liées à cette acquisition. Pour le même motif, la comparaison avec l'affaire citée par Vautier (L'application de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, cinq ans de jurisprudence [1985-1989], in RDAF 1990 p. 325, spéc. p. 366, n° 172) est sans pertinence. Il en va de même dans la comparaison avec l'autorisation délivrée à une personne à l'étranger pour lui permettre de faire l'acquisition d'un bien destiné à lui servir de domicile en Suisse et qui, une fois le permis de séjour obtenu, ne respecte pas la destination de cette acquisition. Il n'est pas contesté que les recourantes ont acquis leurs biens-fonds à titre de résidence secondaire et qu'elles les ont utilisés comme tels. Est seul en cause le

respect des charges en relation avec l'art. 10 OAIE. Le fait que ces charges n'ont pas été observées et que les recourantes ont échappé à une sanction pénale ne constitue pas un motif d'imposer à Mme A.X. \_\_\_\_\_, à titre punitif, qu'elle sépare physiquement lesdits appartements, avant de pouvoir à nouveau les réunir lorsqu'elle aura acquis la totalité du chalet. Il s'ensuit que le recours contre la décision du 13 novembre 2009 doit être partiellement admis et la Commission foncière invitée à statuer sur la demande tendant à constater que Mme A.X. \_\_\_\_\_ n'est plus une personne à l'étranger au sens de la LFAIE et que l'acquisition par celle-ci de la parcelle n° 1\*\*\*\*\*-1 du cadastre de Rougemont n'est pas soumise à autorisation.

#### **E. 4**

Les recourantes n'obtiennent que partiellement gain de cause. Un émolument de justice réduit sera en conséquence mis à leur charge (art. 49 al. 1 LPA-VD). Pour le même motif, les dépens auxquels elles peuvent prétendre, seront également réduits (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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