

VD_OMNI FO.2009.0023 vom 29. April 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2009.0023

FR: VD_OMNI FO.2009.0023 du 29 avril 2011

IT: VD_OMNI FO.2009.0023 del 29 aprile 2011

Regeste

A.X. _____, B.X. _____, C.X. _____ /Commission foncière, Département de l'économie, Municipalité de Montreux | Autorisation d'acquérir deux appartements, délivrée à des ressortissants étrangers n'ayant pas le droit de s'établir en Suisse. Au moment de la construction, ceux-ci ont réuni les appartements, de telle sorte qu'ils n'en forment plus qu'un seul. Cette liaison interne résulte d'une modification ultérieure des plans, qui n'a pas été mise à l'enquête publique, mais dont la municipalité a eu connaissance lors de la délivrance du permis d'habiter. Cette modification n'a cependant jamais été soumise à la commission foncière, autorité compétente en la matière, qui l'a découverte ultérieurement, à l'occasion d'une perquisition menée par l'Office fédéral de la police. C'est en vain que les requérants opposent la protection de leur bonne foi à la décision attaquée qui ordonne aux requérants de condamner définitivement la porte de communication entre les deux appartements. Cette décision doit être considérée à cet égard comme une mise en demeure dont le non respect pourrait alors entraîner une révocation de l'autorisation. Recours au TF rejeté (2C_471/2011 du 14.11.2011).

Erwägungen

E. 1

Les recourants ont requis la tenue d'une audience avec inspection locale et l'audition d'un témoin. Comme on le verra plus loin, ils soutiennent que les conditions permettant la protection de leur bonne foi sont réalisées dans le cas d'espèce et font obstacle à la décision attaquée. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD). Cela inclut pour elles le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494; 132 V 368 consid. 3.1 p. 370/371, et les arrêts cités). Le droit d'être entendu s'exerce essentiellement en rapport avec les faits de la cause. Il n'implique pas que les parties se voient réserver la faculté de s'exprimer sur l'appréciation des faits ou sur l'argumentation juridique que l'autorité se propose de retenir à l'appui de la décision à prendre (ATF 132 II 257 consid. 4.2 p. 267, 485 consid. 3.4 p. 495; 129 II 497 consid. 2.2 p. 505). Il n'est fait exception à cette règle que lorsque l'autorité envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune partie en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait supputer la pertinence, que la situation juridique a changé ou que l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation particulièrement étendu (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505). En outre, l'autorité peut renoncer au moyen de preuve offert par une partie, pour autant qu'elle puisse admettre sans arbitraire que ce moyen n'aurait pas changé sa conviction (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429; 124 I

241 consid. 2 p. 242, et les arrêts cités). Pour le surplus, les parties à la procédure de recours ont le droit de recevoir toutes les écritures déposées et disposent en principe du droit de répliquer aux arguments des parties adverses (ATF 133 I 98, 100; ATF 2C_688/2007 du 11 février 2008). Devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; RSV 173.36). Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). L'autorité peut recourir à l'audition des parties, à l'inspection locale et aux témoignages (art. 29 al. 1 let. a, b et f LPA-VD). Elle n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD); elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst./VD n'accordent en effet pas à la partie dans la procédure devant la juridiction administrative le droit inconditionnel d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins ou la mise en œuvre d'une expertise, à moins que soit en cause l'examen personnel de la partie en cause (ATF 122 II 464 consid. 4c p. 469/470). b) En l'espèce, le Tribunal ne donnera pas suite à la réquisition présentée par les recourants. Il s'en tiendra à une procédure exclusivement écrite. Les recourants n'ont en effet pas exposé, ainsi qu'ils ont été invité à le faire, quels faits pertinents, qui ne ressortiraient pas déjà du dossier, l'inspection locale serait destinée à établir. Quant à l'audition de leur architecte, elle devrait démontrer " leur parfaite bonne foi dans ce dossier, dans la mesure où ils ont toujours fait appel à des professionnels et respecté les décisions des autorités " (mémoire de recours, ch. IV). Or il n'est pas contesté qu'ils ont fait appel à des professionnels, et le point de savoir s'ils ont respecté les autorisations données n'est pas un point de fait pouvant être établi par témoignage. Quant à savoir s'ils ont reçu des autorités des assurances auxquelles ils pouvaient de bonne foi se fier – argument central, sinon exclusif, du recours – il s'agit aussi d'une question d'ordre juridique, que le tribunal examine avec un plein pouvoir d'examen (art. 76 LPA-VD). Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause, en se dispensant de l'audience réclamée par les recourants.

E. 2

, comme les plans l'indiquent. Par conséquent, il ne pouvait y avoir, de la part de l'autorité intimée, aucun renseignement ou aucune décision prétendument erronés, sur la base desquels les recourants auraient pris des dispositions irréversibles. C'est donc en vain que ceux-ci opposent la protection de leur bonne foi à la décision attaquée. c) Sans doute, le permis d'habiter que la Municipalité de Montreux a délivré le 23 juin 2005 après une visite sur place, mentionne expressément que les deux appartements sont reliés entre eux. Les recourants perdent toutefois de vue que cette autorité n'a pas statué en application de la LFAIE et ses dispositions d'application, lesquelles ne lui confèrent du reste aucune compétence en la matière. La délivrance du permis d'habiter permet uniquement à la municipalité de s'assurer, d'une part, que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés, d'autre part, que l'achèvement des travaux extérieurs et intérieurs assure la sécurité et la santé des habitants (cf. art. 129 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions - LATC; RSV 700.11). Il ne constitue qu'une étape dans la mise en œuvre de l'aménagement du territoire et de la police des constructions. Dans cette optique, il représente un constat final de la conformité des travaux à la loi et aux règlements en la matière (dans ce sens, arrêt AC.1997.0224 du 3 juin 1999) et permet à l'autorité d'intervenir contre le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les

conditions posées dans le permis de construire (cf. RDAF 1986, 189). Le permis d'habiter n'a en revanche aucun effet quelconque s'agissant de l'application de LFAIE; à tout le moins, on ne saurait inférer de sa délivrance que la construction est conforme à l'autorisation rendue par une autorité chargée d'appliquer cette loi. C'est en vain que les recourants tentent de soutenir le contraire, ceci d'autant plus qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que le permis d'habiter a été communiqué en son temps à l'autorité intimée.

E. 3

Dans leur mémoire complémentaire du 7 avril 2011, les recourants invoquent trois arguments nouveaux: a) Ils considèrent tout d'abord que la procédure d'autorisation d'acquiescer un logement de vacances et la procédure de permis de construire auraient dû être coordonnées conformément à l'art. 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), de manière à éviter que les autorités compétentes ne rendent des décisions contradictoires. Le point de savoir si l'autorisation de construire et l'autorisation d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger doivent être coordonnées (tout au moins lorsque cette dernière comporte des conditions relatives aux constructions qui peuvent être édifiées sur le fonds concerné), peut toutefois demeurer indéterminé. En effet, les conclusions que les recourants prétendent tirer du défaut de coordination sont erronées. Que la municipalité ait successivement délivré un permis de construire et un permis d'habiter pour un bâtiment qui n'est pas conforme aux plans approuvés par l'autorité intimée n'a nullement pour effet de lever les conditions que cette dernière avait posées ou de régulariser la violation manifeste de ces conditions. Il appartenait aux recourants – qui doivent à cet égard se voir imputer les éventuelles erreurs de leurs architectes – de présenter à la municipalité un projet de construction conforme aux plans approuvés par l'autorité intimée, puis de veiller à ce que les travaux soient également exécutés conformément à ces plans. b) Sans développer longuement ce moyen, les recourants prétendent en outre que la décision attaquée violerait le principe de la proportionnalité en leur imposant des travaux coûteux que l'intérêt public en cause ne saurait justifier. Il n'en est rien. La mise en conformité n'exige que des travaux relativement modestes: au niveau de l'entrée de l'appartement n° 1, déplacer une cloison légère de manière à recréer un accès extérieur indépendant à l'escalier menant au sous-sol; au premier étage, murer une porte. Par rapport à la valeur de la propriété (dont l'estimation fiscale est de 1'165'000 francs), le coût prévisible de la mise en conformité reste modique. c) Enfin, l'argumentation que les recourants prétendent tirer des règles sur la propriété par étage, notamment de l'art. 712b CC, est sans pertinence. La décision attaquée tend à remédier à une violation de la LFAIE et non du Code civil.

E. 4

L'autorisation est révoquée d'office, lorsque l'acquéreur l'a obtenue frauduleusement en fournissant des indications inexacts ou lorsque, malgré une mise en demeure, il ne respecte pas une charge (art. 25 al. 1 LFAIE). En l'occurrence, l'autorité intimée a renoncé à révoquer l'autorisation. Il s'avère cependant que l'autorisation du 27 juillet 2001, complétée par l'approbation des plans du 8 octobre 2001, ainsi que la charge dont elle était assortie, n'a pas été respectée par les recourants. La décision attaquée doit être considérée à cet égard comme une mise en demeure dont le non respect pourrait alors entraîner une révocation.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Le sort du recours commande qu'un émolument soit mis à la charge des recourants, ceux-ci succombant (art. 48, 49 al. 1 et 91 LPA-VD). En outre, l'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 a contrario et 91 LPA-VD).

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