

VD_OMNI FO.2009.0027 vom 10. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2009.0027

FR: VD_OMNI FO.2009.0027 du 10 mars 2010

IT: VD_OMNI FO.2009.0027 del 10 marzo 2010

Regeste

Commune de VEVEY/Commission foncière Section II, X. _____, Y. _____ SA | La Commune de Vevey est inscrite sur la liste des lieux à vocation touristique dans lesquels l'acquisition d'un logement de vacances par des personnes à l'étranger est en principe autorisée. Contrairement à certaines communes, elle n'a pas fait usage de la faculté d'introduire des restrictions plus sévères sur son territoire. La commune recourante ne peut donc pas s'opposer à l'autorisation délivrée par la Commission foncière II à une personne à l'étranger en invoquant un taux de logements vacants très bas et la problématique des lits "froids".

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 20 al. 2 let. c de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41), a notamment qualité pour recourir contre une autorisation délivrée par l'autorité de première instance compétente, la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est sis. La loi cantonale du 19 novembre 1986 d'application de la LFAIE (LVLFAIE; RSV 211.51) précise à son art. 13 que la municipalité exerce le droit de recours de la commune. En conséquence, la Commune de Vevey est habilitée à agir. Respectant en outre les conditions formelles, son recours est recevable.

E. 2

Selon la recourante, l'acquisition d'un logement de vacances ne serait pas nécessaire au développement du tourisme dans la Commune de Vevey. a) Selon l'art. 9 LFAIE, les cantons peuvent disposer, par la voie législative, que l'autorisation peut être accordée, dans les limites de leur contingent, à une personne physique qui acquiert un immeuble en tant que logement de vacances ou appartement dans un apparthôtel (al. 2); les cantons déterminent les lieux où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appartôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme (al. 3). En application de cette disposition fédérale, le législateur vaudois a adopté l'art. 1 LVLFAIE prévoyant que, sous réserve des motifs impératifs de refus et dans les limites du contingent, l'autorisation d'acquérir est accordée à une personne physique lorsque l'immeuble lui sert de logement de vacances ou d'appartement dans un apparthôtel (al. 3); le Conseil d'Etat arrête la liste des lieux dans lesquels l'acquisition d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel peut être autorisée (al. 4). Les lieux dans lesquels l'acquisition d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel peut être autorisée sont énumérés dans la liste annexée au règlement du 17 février 1987 d'exécution de la loi d'application de LFAIE (RLVLFAIE; RSV 211.51.1). Or, la Commune de Vevey figure expressément dans cette liste, si bien qu'elle est censée être un lieu à vocation

touristique. Comme le relève à juste titre l'autorité intimée dans ses observations, c'est aux communes qu'il incombe de s'adresser au Conseil d'Etat si elles souhaitent que des logements de vacances puissent être acquis sur leur territoire et donc faire partie de cette liste ou au contraire si elles veulent en être rayées. Il s'ensuit que si la Commune de Vevey figure sur cette liste, c'est parce qu'elle a dû le demander à un moment donné pour le motif que l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger était nécessaire au développement du tourisme dans sa région. Saisie d'une requête en la matière, la Commission foncière, Section II, doit vérifier si l'immeuble en cause se trouve bien sur le territoire d'une commune figurant sur la liste des lieux à vocation touristique établie par le Conseil d'Etat. A moins qu'il n'existe des motifs impératifs de refus au sens de l'art. 12 LFAIE (ce que la recourante ne prétend pas à juste titre), la Commission foncière, Section II, ne peut que délivrer l'autorisation sollicitée. b) D'après l'art. 13 LFAIE, les cantons peuvent soumettre, par voie législative, l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans les appart'hôtels à des restrictions plus sévères, notamment introduire un blocage des autorisations (al. 1 let. a); les communes peuvent introduire ces restrictions; les cantons règlent la procédure (al. 2). Selon l'art. 2 LVLFAIE, les éventuelles restrictions communales sont introduites par voie d'arrêté du Conseil d'Etat. Or, contrairement par exemple à la Commune de Chardonne (arrêté du 25 février 1998 concernant l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger sur le territoire de la commune de Chardonne; AAIEChardonne; RSV 211.51.1.1), la Commune de Vevey n'a pas fait usage de la faculté d'introduire des restrictions plus sévères sur son territoire. c) Certes, la commune recourante invoque un taux de logements vacants très bas et soulève la problématique des lits "froids". Le taux de logements vacants reflète de façon concrète la situation du marché du logement, dans la mesure où la construction de résidences secondaires provoque en général une hausse démesurée des prix des terrains, ce qui revient pratiquement à exclure la population indigène du marché du logement dans certaines communes. Par ailleurs, la problématique des lits "froids", qui résulte de l'augmentation du nombre des appartements de vacances et de la diminution des lits d'hôtels, a des répercussions négatives à long terme tant sur le marché du logement que sur le développement économique des régions touristiques (cf. Message du 4 juillet 2007 concernant l'abrogation de LFAIE, FF 2007 p. 5455 ss, p. 4467, en relation avec le Message du 4 juillet 2007 concernant la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, FF 2007 p. 5477 ss, p. 5480/5481; voir arrêt TF, 2C_218/2007 du 9 octobre 2007, consid. 8.4). Si la recourante estime justifié de limiter les acquisitions de résidences secondaires dans sa commune touchée par ce phénomène, il lui appartient de demander au Conseil d'Etat d'être radiée de la liste des lieux à vocation touristique. d) Enfin, la recourante cite l'arrêt FO.2008.0021 du 27 novembre 2008, dans lequel la Cour de céans a constaté en passant que la loi sur le logement (LL) conférait aux communes urbaines comme Vevey des tâches importantes dans le domaine du logement. On ne voit pas très bien comment cette loi cantonale pourrait faire obstacle à l'application de la législation fédérale et cantonale en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Quoi qu'il en soit, la recourante ne pourrait pas se prévaloir de cet arrêt, du moment qu'elle n'avance pas d'éléments concrets permettant d'affirmer que la décision attaquée serait de nature à mettre en péril les mesures prises par la commune en matière d'urbanisme sur la base de l'art. 7 LL. Il appartenait à la recourante de prendre en temps opportun les mesures de prévention et d'exécution nécessaires pour maintenir ou créer un équilibre satisfaisant entre l'offre et la demande sur le marché du logement (art. 2 al. 1 LL), notamment en demandant au Conseil d'Etat de ne plus figurer sur la liste des lieux

à vocation touristique où l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger est en principe autorisée.

E. 3

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté avec suite de frais à la charge de la Commune de Vevey. Il ne se justifie pas d'ailleurs d'allouer de dépens.

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