

VD_OMNI FO.2010.0022 vom 7. Juli 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2010.0022

FR: VD_OMNI FO.2010.0022 du 7 juillet 2011

IT: VD_OMNI FO.2010.0022 del 7 luglio 2011

Regeste

X. _____/Commission foncière, Département de l'économie | Ressortissant de l'UE, déjà propriétaire d'un appartement de vacances à Montreux, qui conclut une promesse d'acquérir un autre appartement dans la même localité et, entre-temps, obtient une autorisation de séjour dans un autre canton. Annulation de l'autorisation d'acquérir un nouveau logement de vacances, suspendue à la condition que le requérant aliène préalablement son précédent logement de vacances, sans réaliser de bénéfice. Cette condition suspensive n'a d'effet qu'aussi longtemps que cette acquisition est soumise à autorisation. Si, en raison de sa prise de domicile en Suisse, le recourant n'est plus assujéti à la LFAIE, la condition ne saurait être maintenue indépendamment de l'autorisation à laquelle elle est associée et s'il est légalement et effectivement domicilié en Suisse, il peut désormais acquérir librement. Renvoi à la Commission foncière pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Erwägungen

E. 1

Le tribunal n'est pas lié par les conclusions des parties. Il peut modifier la décision à l'avantage ou au détriment du recourant (cf. art. 89 al. 1 et 2 et art. 99 de la loi du 28 octobre 2009 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Toutefois, devant la juridiction administrative, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative compétente s'est prononcée préalablement d'une manière qui la lie, sous forme d'une décision. Dans cette mesure, la décision détermine l'objet de la contestation qui peut être déférée en justice par voie de recours. En revanche, dans la mesure où aucune décision n'a été rendue, la contestation n'a pas d'objet, et un jugement sur le fond ne peut pas être prononcé (ATF 131 V 164 consid. 2.1; 125 V 414 consid. 1a; 119 Ib 36 consid. 1b et les réf. citées). La décision attaquée rejette la demande de levée de l'obligation d'aliéner la parcelle n° 1***** de Montreux au prix de revient, liée à l'autorisation du 25 janvier 2008 d'acquérir la parcelle n° 4***** de Montreux. Le recours conclut principalement à ce qu'il soit constaté que " X. _____ n'est pas soumis aux dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger; partant, la décision du 25 janvier 2008 et les charges qui l'accompagnent sont caduques et de nul effet ." Cette conclusion diffère ainsi de la requête présentée à la CF II. Dans la mesure où elle demande que soit constaté qu'il n'est plus assujéti à la LFAIE, point sur lequel la CF II ne s'est pas prononcée, cette conclusion est irrecevable. Il convient en revanche d'examiner si la CF II a eu raison de considérer que, même si le recourant était désormais domicilié en Suisse, il demeurerait soumis à l'obligation d'aliéner la parcelle n° 1***** au prix de revient. Dans la négative, la cause devra lui être renvoyée pour qu'elle statue sur la question de l'assujétissement, en particulier sur la réalité du domicile en Suisse du recourant.

E. 2

p. 213/214; 104 Ib 15 consid. 5 p. 19/20; 102 Ib 309 consid. 3 p. 333/334). Toutefois, le requérant ne saurait se prévaloir des rigueurs d'une situation qu'il a choisie en connaissance de cause ou dont il pouvait et devait connaître les effets; il ne peut, en tout cas, pas compter d'une manière assurée avec la réalisation d'un bénéfice (cf. Perrig, op. cit., p. 328 et les références). En outre, le simple intérêt économique de l'acquéreur ne suffit généralement pas pour justifier la révocation d'une charge (ATF 102 Ib 335 consid. 1b p. 337). De manière générale, en application du principe de proportionnalité, il convient de mettre en balance l'intérêt public au maintien de la charge – ou la gravité de l'atteinte qui serait portée à l'ordre juridique dans le cas contraire – avec l'intérêt privé que la révocation de la charge représenterait pour les personnes à l'étranger. Ce faisant, il y a lieu de tenir compte notamment des solutions alternatives – ainsi que de leur coût – qui s'offrent aux intéressés pour maintenir ou rétablir une situation conforme au droit, de la responsabilité de ceux-ci dans la survenance de la situation irrégulière, ainsi que du temps écoulé depuis l'octroi de l'autorisation (ATF 2C_13/2009 du 19 février 2010, consid. 3; 129 II 361 consid. 7.3 p. 382).

E. 3

En l'occurrence, l'autorité intimée considère à juste titre que l'obligation faite au recourant d'aliéner la parcelle n° 1***** au prix de revient constitue une condition suspensive à l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 6***** (v. décision attaquée, p. 2, 3^{ème} paragraphe; réponse du 22 septembre 2010, p. 4, ch. 3 in limine). En d'autres termes, l'autorisation d'acquérir un nouveau logement de vacances est suspendue à la condition que le recourant aliène préalablement son précédent logement de vacances, sans réaliser de bénéfice. Paradoxalement, l'autorité intimée raisonne ensuite comme s'il s'agissait d'une charge liée à une autorisation dont le bénéficiaire aurait fait usage. Il est vrai que l'autorisation du 25 janvier 2008 a permis au recourant de faire inscrire au registre foncier le droit d'emption que lui conférait la promesse de vente et d'achat du 9 mars 2007. Apparemment le conservateur du registre foncier n'a pas considéré que l'aliénation préalable de la parcelle n° 1***** au prix de revient était une condition de la constitution du droit d'emption. Il faut dire que la décision du 25 janvier 2008 est, à cet égard, libellée de manière particulièrement peu intelligible. Cela dit, même si l'on considérait cette obligation comme une charge, la conséquence de son inexécution aurait dû être que la CF II mette le recourant en demeure de la respecter (et ne se contente pas de lui donner un délai pour l'informer " de la suite donnée à cette charge [cf. lettre du 11 février 2009 au notaire Reymond]), puis révoque l'autorisation si la charge n'était toujours pas respectée (cf. art. 25 al. 1 LAIE). On observera cependant qu'une révocation n'aurait aujourd'hui plus de sens, puisque le droit d'emption est venu à échéance le 31 mars 2010. Si l'on se place plus justement dans la perspective de la condition suspensive, on constate que l'obligation d'aliéner la parcelle n° 1***** au prix de revient, en tant qu'elle empêche l'acquisition d'un second logement de vacances, n'a d'effet qu'aussi longtemps que cette acquisition est soumise à autorisation. Si, en raison de sa prise de domicile en Suisse, le recourant n'est plus assujéti à la LFAIE, la condition ne saurait être maintenue indépendamment de l'autorisation à laquelle elle est associée. Si le recourant est légalement et effectivement domicilié en Suisse, il peut désormais acquérir librement la parcelle n° 4*****, et l'on ne voit pas à quel titre cette acquisition demeurerait soumise à conditions. C'est dès lors à tort que la CF II a renoncé à examiner si le recourant avait

effectivement son domicile en Suisse.

E. 4

Cette question ne saurait être résolue en première instance par le Tribunal cantonal, qui est une autorité de recours. Il convient dès lors de renvoyer la cause à l'autorité intimée pour qu'elle contrôle que le recourant a bien son domicile légal et effectif en Suisse et, dans l'affirmative, qu'elle constate que l'acquisition par ce dernier de la parcelle n° 4***** du cadastre de Montreux n'est plus soumis à autorisation.

E. 5

Vu le sort du recours, les frais seront laissés à la charge de l'Etat (art. 48 al. 1, a contrario, 52 al. 1 et 91 LPA-VD). En outre, des dépens seront alloués au recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient partiellement gain de cause (art. 55 et 91 LPA-VD).

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