

VD_OMNI FO.2012.0004 vom 10. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2012.0004

FR: VD_OMNI FO.2012.0004 du 10 octobre 2012

IT: VD_OMNI FO.2012.0004 del 10 ottobre 2012

Regeste

X. _____ /Commission foncière, Municipalité d'Ollon, Département de l'économie et du sport | La constitution d'une propriété par étages sur un immeuble appartenant à une personne domiciliée à l'étranger n'est pas soumise au régime de l'autorisation dans la mesure où celle-ci en avait librement fait l'acquisition lorsqu'elle était encore domiciliée en Suisse. Recours déposé contre la décision de la commission foncière admis.

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 20 al. 1 LFAIE, les décisions des autorités de première instance, soit, dans le canton de Vaud, la Commission foncière, section II (art. 6 al. 1 de la loi cantonale du 19 novembre 1986 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger [LVLFAIE; RSV 211.51]), sont sujettes à recours devant l'autorité cantonale de recours, soit la CDAP (art. 20 LVLFAIE en relation avec l'art. 5 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Déposé en temps utile (art. 20 al.

E. 3

La question de droit matériel soumise à l'examen du tribunal porte sur l'assujettissement de la constitution d'une propriété par étages au régime d'autorisation prévu par la LFAIE en ce qui concerne un immeuble acquis librement par un ressortissant britannique alors que son domicile légal se trouvait en Suisse mais qui, dans l'intervalle, a déménagé à l'étranger. a) Selon l'art. 2 al. 1 LFAIE, l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente. Sitôt après la conclusion de l'acte juridique ou, à défaut d'un tel acte, sitôt après l'acquisition, toute personne dont l'assujettissement au régime de l'autorisation n'est pas d'emblée exclu doit requérir l'autorisation d'acquérir l'immeuble ou faire constater qu'elle n'est pas assujettie (art. 17 al. 1 LFAIE). Conformément à l'art. 15 al. 1 de l'ordonnance du 1^{er} octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE; RS 211.412.411), l'acquéreur doit requérir cette décision en constatation de l'autorité de première instance. aa) En tant que personne 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. let. a LFAIE). Cette disposition a été adoptée (cf. la loi fédérale du 14 décembre 2001 in RO 2002 p. 685 et ss) pour se conformer à l'Accord entre la Confédération suisse, d'une part, et la Communauté Européenne et ses états membres, d'autre part, sur la libre circulation des personnes conclu le 21 juin 1999 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2002 (ALCP; RS 0.142.112.681). Selon l'art. 25 de l'Annexe I ALCP en effet, le ressortissant d'une partie contractante " qui a un droit de séjour et qui constitue sa résidence principale dans l'état d'accueil bénéficie des mêmes droits qu'un ressortissant national dans le domaine

d'acquisition d'immeubles ". L'art. 5 al. 1 let. a LFAIE est précisé par les alinéas 1 et 2 de l'art. 2 OAIE, dont la teneur est la suivante: " 1 Les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne (CE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE) ne sont pas considérés comme des personnes à l'étranger (art. 5 al. 1 let. a, LFAIE) s'ils ont leur domicile en Suisse au sens des art. 23, 24 al. 1, 25 et 26 du code civil (CC). 2 Le domicile légalement constitué présuppose en outre une autorisation de séjour de courte durée, de séjour ou d'établissement CE/AELE valable (art. 4 al. 1 et 2, et art. 5 de l'ordonnance du 23 mai 2001 sur l'introduction de la libre circulation des personnes, OLC) permettant de créer un domicile". bb) Par acquisition d'immeubles on entend, en sus de l'acquisition d'un droit de propriété, de superficie, d'habitation ou d'usufruit sur un immeuble, l'acquisition d'autres droits qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble (art. 4 al. 1 LFAIE). Dans la mesure où une transaction est soumise à autorisation, l'autorité compétente ne délivre cette dernière que si l'un des motifs généraux prévu par les arts. 8 ss est donné et s'il n'existe aucun des motifs impératifs de refus de l'art. 12 LFAIE. b) Contrairement à la situation qui prévalait lors de l'acquisition du bien immobilier litigieux, aucune des parties ne conteste en l'occurrence que le recourant soit soumis aux restrictions prévues en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dès lors qu'il n'est plus légalement domicilié en Suisse. L'acte juridique litigieux concerne donc un immeuble, qui, en qualité de résidence secondaire d'une personne à l'étranger, est susceptible d'être assujéti aux restrictions prévues par la loi. Reste toutefois à examiner dans quelle mesure la constitution d'une propriété par étages sur un immeuble déjà propriété du recourant doit être qualifiée d'acquisition au sens de l'art. 4 al. 1 LFAIE. aa) Il est communément admis que la notion d'acquisition d'immeuble ne doit pas être interprétée sous l'angle restreint du droit civil, mais qu'elle doit être appréciée dans une perspective économique (ATF 4C.14/2003 du 22.4.2003, consid. 2.1; Office fédéral de la justice, aide-mémoire, juillet 2009, p. 6 ch. 7 ; Adrian Urwyler, Bewilligungsgesetz und Privatrecht, thèse, Fribourg 1990, p. 35 ss.; Gian Sandro Genna, Personen im Ausland und schweizerisches Grundeigentum, in : Uebersax/Rudibn/Hugi Yar/Geiser, Ausländerrecht, Zürich 2009 p. 941 ss.; Hanspeter Geissmann/Felix Huber/Thomas Wetzler, Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, Zürich 1998 p. 26; Urs Mühlebach/Hanspeter Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken im Ausland, Brugg/Baden 1986, art. 4 n° 2 et 4). Il s'en suit qu'est assujéti au régime de l'autorisation non seulement l'inscription de la propriété foncière au registre foncier, mais également tout acte juridique qui confère à une personne à l'étranger un droit de disposer effectif sur un immeuble assujéti au régime de l'autorisation (Office fédéral de la justice, aide-mémoire, juillet 2009, p. 3). Il en va ainsi non seulement de l'acquisition de parts d'immeuble en copropriété mais également de la constitution d'une propriété par étages sur un immeuble par une personne à l'étranger. Cette notion ne saurait toutefois être interprétée sans tenir compte de la finalité de la loi dont il est fait application, laquelle vise à prévenir l'emprise étrangère sur le sol helvétique. Or, on ne voit pas en quoi la constitution d'une propriété par étages aurait pour conséquence de renforcer cette emprise en l'occurrence dès lors que le recourant est déjà formellement propriétaire de l'immeuble litigieux. Il importe peu dans ce contexte que celui-ci devienne titulaire de plusieurs feuillets supplémentaires au registre foncier dès lors que cette opération n'emporte pour l'heure aucun transfert de propriété ni aucun avantage économique immédiat. Le recourant peut ainsi librement disposer de l'immeuble qu'il avait acquis légalement lorsqu'il était domicilié dans notre pays, y compris le diviser en parts pour en améliorer le rendement (cf.

Hanspeter Geissmann/Felix Huber/Thomas Wetzel, op. cit. , p. 57). Ce n'est qu'au stade de la vente ultérieure des lots ainsi créés que d'éventuelles restrictions en matière d'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger devront être observées. bb) Cette interprétation restrictive de la notion d'"acquisition d'immeuble" semble au demeurant corroborée par le régime d'exceptions personnelles à l'assujettissement que prévoit l'art. 7 LFAIE. Cette disposition exclut notamment du régime de l'autorisation l'acquéreur s'il est déjà copropriétaire ou propriétaire commun de l'immeuble (let. c). Contrairement à sa lettre, tant le message du Conseil fédéral que les débats parlementaires tendent toutefois à exclure l'application de cette disposition à la propriété par étages (Message du Conseil fédéral concernant une modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger du 28 mai 2003, FF 2003 p. 3900 ss; Jacques Tissot, Questions choisies en matière de LFAIE, in: Revue suisse du notariat et du registre foncier (RNRF), 87/2006, p. 69 ss, p.76 s). Celui qui est propriétaire d'une unité ne peut ainsi se prévaloir de sa copropriété sur le bien-fonds de base pour acquérir la totalité de ce bien-fonds ou d'autres unités, sous peine d'accroître l'emprise étrangère sur le sol national. A l'inverse, force est toutefois d'admettre que le propriétaire de l'immeuble entier ne saurait être assujetti au régime d'autorisation s'il envisage de diviser celui-ci en plusieurs parts de copropriété.

E. 4

Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la constitution d'une propriété par étages sur la parcelle n° ***** de la commune d'Ollon n'est pas assujettie au régime de l'autorisation. Au vu de l'issue du litige, les frais seront laissés à la charge de l'Etat (art. 49 al. 1 LPA-VD); par ailleurs, le recourant ayant consulté un avocat, il a droit à des dépens, arrêtés en l'espèce à 2'000 francs (art. 55 LPA-VD).

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