

VD_OMNI FO.2016.0002 vom 16. Januar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2016.0002

FR: VD_OMNI FO.2016.0002 du 16 janvier 2017

IT: VD_OMNI FO.2016.0002 del 16 gennaio 2017

Regeste

A._____, B._____, C._____, D._____/Commission foncière, Municipalité de Rougemont, Département de l'économie et du sport (DECS) | Mère et ses deux filles, ressortissantes françaises domiciliées aux Etats-Unis, propriétaires chacune d'un logement de vacances. Recours contre le refus de la Commission foncière II d'autoriser des donations grevées de droit de retour et d'usufruit entre parents et leurs filles pour des motifs de planification du patrimoine en matière successorale et fiscale. Assujettissement des opérations à la LFAIE admise notamment pour assurer le respect des charges imposées par la décision autorisant l'acquisition des parcelles ainsi que l'art. 12 d LFAIE limitant à une seule unité l'acquisition de logements de vacances en Suisse pour une famille ou une personne physique majeure. Les transferts envisagés sont des transferts entre parents en ligne ascendante ou descendante échappant en principe au régime de l'autorisation (art. 7 let. b LFAIE). Toutefois, refus de l'autorisation confirmé en application de l'art. 12 let. c LFAIE, les opérations envisagées ayant un but fiscal étranger à celui poursuivi par la loi et permettant à un membre de la famille d'être titulaire d'un droit sur plusieurs logements contrairement à ce que prévoit l'art. 12 d LFAIE. Recours au TF partiellement admis (2C_190/2017 du 15 septembre 2017).

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 16.01.2017 FO.2016.0002

A._____, B._____, C._____, D._____/Commission foncière, Municipalité de Rougemont, Département de l'économie et du sport (DECS) | Mère et ses deux filles, ressortissantes françaises domiciliées aux Etats-Unis, propriétaires chacune d'un logement de vacances. Recours contre le refus de la Commission foncière II d'autoriser des donations grevées de droit de retour et d'usufruit entre parents et leurs filles pour des motifs de planification du patrimoine en matière successorale et fiscale. Assujettissement des opérations à la LFAIE admise notamment pour assurer le respect des charges imposées par la décision autorisant l'acquisition des parcelles ainsi que l'art. 12 d LFAIE limitant à une seule unité l'acquisition de logements de vacances en Suisse pour une famille ou une personne physique majeure. Les transferts envisagés sont des transferts entre parents en ligne ascendante ou descendante échappant en principe au régime de l'autorisation (art. 7 let. b LFAIE). Toutefois, refus de l'autorisation confirmé en application de l'art. 12 let. c LFAIE, les opérations envisagées ayant un but fiscal étranger à celui poursuivi par la loi et permettant à un membre de la famille d'être titulaire d'un droit sur plusieurs logements contrairement à ce que prévoit l'art. 12 d LFAIE. Recours au TF partiellement admis (2C_190/2017 du 15 septembre 2017).

TRIBUNAL CANTONAL COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC Arrêt du 16 janvier 2017 Composition M. Alex Dépraz, président ; M. Etienne Poltier, juge suppléant;

M. Antoine Thélin, assesseur. Recourants 1. A. _____ à ***** 2. B. _____ à ***** 3. C. _____ à ***** 4. D. _____ à ***** tous représentés par Me Marc BALAVOINE, Etude Jacquemoud Stanislas, avocat, à Genève, Autorité intimée Commission foncière, Section II, à Lausanne Autorités concernées 1. Municipalité de Rougemont, à Rougemont 2. Département de l'économie et du sport (DECS), Secrétariat général, à Lausanne

Objet acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger Recours A. _____ et consorts c/ décision de la Commission foncière du 8 janvier 2016 relative aux transferts de propriété, respectivement constitution d'usufruit, portant sur les parcelles 1839, 1422-1 et 1422-2 de la Commune de Rougemont Vu les faits suivants

A. A. _____ est de nationalité française et réside à New York; il est marié à B. _____, qui est également de nationalité française et réside à New York. Deux enfants sont issus de cette union, D. _____ et C. _____, toutes deux de nationalité française, la première résidant elle aussi à New York, alors que la seconde est domiciliée à Londres. D. _____ et C. _____ sont majeures.

B. Les époux A. _____ et B. _____ précités ont acquis en copropriété la parcelle n°1839 de la Commune de Rougemont, à titre de logement de vacances (ce dernier est soumis au régime de la propriété par étage). Par décision du 7 avril 1989, la Commission foncière II (CF II) a autorisé cette acquisition, qui a été inscrite au Registre foncier. "Décision L'autorisation sollicitée est accordée avec les conditions et charges suivantes, qui seront mentionnées d'office au Registre foncier lors du dépôt de l'acte: a) Obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de la Commission foncière pour toute modification de l'affectation. [...] e) Obligation d'aliéner l'immeuble dans un délai de deux ans s'il n'est plus utilisé par l'acquéreur. f) Interdiction de louer à l'année." C. a) En 2008, les époux A. _____ et B. _____ ont envisagé un réaménagement de leur patrimoine. On peut résumer leur projet — et ils l'ont soumis en ces termes à la CF II — de la manière suivante: 28.11.2008 A. _____ B. _____ C. _____ D. _____

Parcelle 1839 obligation d'aliéner obligation d'aliéner Parcelle 1422-1 1/1 Parcelle 1422-2 1/1 (prop. Commune avec D. _____) 1/1 prop. Commune avec C. _____) Par décision du 8 décembre 2008, la CF II a autorisé ces opérations. Celle-ci précisait, au titre des motifs de l'autorisation: "Acquisition d'un chalet de deux logements par deux acquéreurs distincts. Surface du terrain de 1492 m² admise s'agissant de deux logements". La décision poursuivait: "L'autorisation sollicitée est accordée avec les conditions et charges suivantes, qui seront mentionnées d'office au Registre foncier lors du dépôt de l'acte: [...] b) Obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de la Commission foncière pour toute modification de l'affectation. [...] g) Obligation d'aliéner l'immeuble dans un délai de deux ans s'il n'est plus utilisé par l'acquéreur. h) Interdiction de louer à l'année. Autres charges ou conditions: Obligation de produire à la Commission foncière l'acte constitutif de la propriété par étage de deux lots et ce dans un délai au 31 mars 2009, avec les plans correspondants, Obligation d'aliéner l'immeuble dont les requérants sont déjà propriétaires dans la Commune de Rougemont (parcelle 1839[...]) et ce au plus tard simultanément à l'acquisition ici autorisée". D. Toutefois, la famille A. _____ et B. _____ a modifié ses intentions et, dans les faits, a réalisé un projet différent de celui qui avait été annoncé; on le découpe ici en deux phases. Le 24 décembre 2008, B. _____ a en effet acquis individuellement la parcelle 1422-1 de la Commune de Rougemont à titre de logement de vacances; il s'agit de l'un de des deux lots du chalet Fleur de Lys, soumis au régime de la propriété par étage (il comprend 750 millièmes de l'immeuble). Simultanément,

D. _____ a acquis individuellement (et non avec sa sœur) la parcelle 1422-2, de la même commune, à titre de logement de vacances; il s'agit du second lot du chalet en question (il comprend 250 millièmes de cet immeuble). En d'autres termes, en lieu et place d'une acquisition en propriété commune de la parcelle 1422-2 par D. _____ et C. _____, D. _____ est devenue propriétaire unique de la parcelle 1422-2. Par ailleurs, la parcelle 1839 a été transférée dans la propriété de C. _____ ; à l'issue de cette deuxième étape, la situation peut se résumer comme suit: 30.12.2008 A. _____ B. _____ C. _____ D. _____ Parcelle 1839 1/1 Parcelle 1422-1 1/1 Parcelle 1422-2 1/1

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