

VD_OMNI FO.2017.0012 vom 10. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2017.0012

FR: VD_OMNI FO.2017.0012 du 10 août 2018

IT: VD_OMNI FO.2017.0012 del 10 agosto 2018

Regeste

A. _____/B. _____, Municipalité d'Ollon, Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS) | Des travaux de transformation d'un chalet ayant pour conséquence non pas d'augmenter, mais de réduire quelque peu sa surface nette habitable, ne sont pas assujettis à autorisation selon la LFAIE. Peu importe que ce logement de vacances appartenant à un couple français domicilié à l'étranger ait une surface supérieure à celle que des étrangers peuvent en principe acquérir et que les travaux en améliorent l'habitabilité. Admission du recours. Recours en matière de droit public rejeté par le Tribunal fédéral (2C_808/2018 du 12 avril 2019).

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 20 al. 1 LFAIE, les décisions des autorités de première instance prises en application de cette loi sont sujettes à recours devant l'autorité cantonale de recours. Dans le canton de Vaud, l'autorité de première instance est 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]). Ses décisions peuvent faire l'objet d'un recours de droit administratif selon les art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le présent recours, déposé en temps utile (art. 20 al. 3 LFAIE, 95 et 96 al. 1 let. b LPA-VD) et motivé conformément aux prescriptions légales (art. 79 al. 1 et 99 LPA-VD), est formellement recevable, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

L'autorité intimée requiert que le tribunal demande l'avis de l'Office fédéral de la justice dans ce dossier, au vu de la situation particulière des recourants, disposant d'un logement de vacances d'une surface largement supérieure à celle autorisée par l'OAIE et pour lequel ils prévoient d'effectuer d'importantes transformations. Le droit fédéral ne prescrit pas, en pareil cas, que l'autorité de recours, ni même que l'autorité de première instance, prenne l'avis de l'Office fédéral de la justice (cf., a contrario, art. 19 OAIE). Le Tribunal cantonal est en mesure d'examiner l'application du droit fédéral sans demander l'avis d'une autorité fédérale. La requête précitée doit donc être rejetée. Il convient au demeurant de relever que la Commission foncière n'a elle-même pas consulté l'Office fédéral de la justice avant de rendre sa décision (cf. art. 19 al. 2 OAIE).

E. 3

Les recourants font valoir que l'autorité intimée considère à tort que le projet de transformation de leur chalet est assujéti à la LFAIE, alors que ces travaux entraîneraient une réduction de la surface nette de plancher habitable. a) La LFAIE a pour but de limiter

l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger afin de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1 LFAIE). Cette loi prévoit ainsi un régime d'autorisation pour toute acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (art. 2 al. 1 LFAIE). Par personnes 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. 1 let. a LFAIE). L'acquisition est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente (art. 2 al. 1 LFAIE), sauf dans les cas, prévus de manière exhaustive aux art. 2 al. 2 et art. 7 LFAIE , où celle-ci n'est pas nécessaire. En particulier, les parents en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur ainsi que son conjoint ou son partenaire enregistré ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation (art. 7 let. b LFAIE). b) L'art. 3 al. 2 LFAIE donne la compétence aux cantons de prévoir des motifs supplémentaires d'octroi de l'autorisation et des restrictions plus sévères. L'art. 9 al. 2 LFAIE précise à ce sujet que les cantons peuvent disposer, par 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. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté. L'art. 1 al. 3 LVLFAIE dispose en effet ce qui suit: "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 (art. 9, al. 2, LFAIE)". L'art. 10 al. 2 OAIE, dans sa version en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2003, précise que la surface nette de plancher habitable des logements de vacances ne doit pas, en règle générale, dépasser 200 m². Dans sa version antérieure, il disposait que la surface nette de plancher habitable des logements de vacances ne devait pas, en règle générale, dépasser 100 m²; elle se déterminait dans ces limites selon les besoins de l'acquéreur et de ses proches, à condition qu'ils utilisent régulièrement l'appartement ensemble. Le Tribunal fédéral a relevé qu'en modifiant l'art. 10 al. 2 OAIE, soit en faisant passer la surface nette de plancher habitable de 100 m² à 200 m², tout en laissant de côté la vérification des besoins effectifs du requérant et de sa famille, le Conseil fédéral a voulu tenir compte des exigences des étrangers fortunés, concédant à ces personnes, même seules ou membres d'un noyau familial peu nombreux, la faculté d'acquérir une surface importante, simplement pour satisfaire à leurs exigences subjectives de confort. Le Tribunal fédéral a encore précisé qu'il demeurait possible d'admettre des exceptions sur la base de critères quantitatifs, tels que famille nombreuse, besoins particuliers de l'acquéreur, la réserve "en règle générale" ayant été reprise par le texte légal. Pour accorder de telles exceptions, l'acquéreur reste tenu d'établir qu'il a besoin d'une surface habitable supérieure (ATF 136 II 233 consid. 4.3, résumé en français dans la RDAF 2011 I p.517). La loi prévoit par ailleurs à l' art. 12 LFAIE des situations dans lesquelles l'autorisation d'acquérir doit être refusée. Ainsi, l' art. 12 LFAIE prévoit que l'autorisation d'acquérir est refusée en tout état de cause, lorsque la surface de l'immeuble est supérieure à ce qu'exige l'affectation de celui-ci (let b) ou encore lorsque l'acquéreur a tenté d'éluder la loi (let.c). c) En l'espèce, les recourants, de nationalité française et domiciliés à l'étranger, ont été autorisés par la Commission foncière à acquérir en 1998 en copropriété avec les parents du recourant n° 1 un logement de vacances dont la surface nette de plancher habitable indiquée était de 226 m². L'année suivante, ils ont obtenu le permis de construire une extension comprenant une piscine enterrée, sans demander d'autorisation à l'autorité intimée pour la réalisation de ces travaux. En 2000, le recourant n° 1 a acquis la part de copropriété de ses parents, de sorte que lui et sa femme sont actuellement propriétaires d'un

chalet dont la surface nette de plancher habitable, sans compter la piscine, est de 273 m². Cette surface dépasse donc le maximum autorisé par l'art. 10 al. 2 OAIE (200 m²). Les recourants demandent maintenant à pouvoir faire des travaux de transformation et de rénovation qui auraient pour conséquence de diminuer légèrement la surface nette de plancher habitable de leur chalet. L'autorité intimée estime que cette demande est assujettie à autorisation selon la LFAIE. d) La LFAIE ne soumet toutefois pas à autorisation toutes les opérations qui concernent un bien immobilier appartenant à des ressortissants étrangers. En l'occurrence, l'acquisition de la part de ses parents par le recourant n° 1 en 2000 n'était pas soumise à autorisation (art.

E. 7

let. b LFAIE). Il est toutefois possible que cette opération immobilière, intervenue deux ans après que la Commission foncière avait autorisé l'achat du chalet, ait été réalisée uniquement pour contourner la loi et permettre aux recourants de posséder un logement de vacances de plus de 200 m², alors qu'à ce moment-là une surface maximale de 100 m² était autorisée. Si à l'époque, l'autorité intimée avait décelé là un abus de droit manifeste, elle aurait pu, le cas échéant, intervenir et constater que les recourants ne pouvaient pas se prévaloir, pour ce transfert de part de copropriété, de l'exception à l'assujettissement de l'art. 7 let. b LFAIE (voir arrêt du TF 2C_190/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.3.3). La décision attaquée ne porte cependant pas sur cet aspect et le département cantonal, qui a la fonction d'une autorité de surveillance (cf. art. 7 LVLFAIE), a clairement indiqué qu'il avait renoncé, vu l'écoulement du temps, à prendre des mesures pour mettre fin à une violation de la LFAIE (cf. art. 15 al. 1 let. b LFAIE: requérir la révocation d'une autorisation ou l'ouverture d'une procédure pénale, agir en cessation de l'état illicite). Les circonstances de ce transfert de part de copropriété ne peuvent donc pas être prises en considération dans l'examen de la question litigieuse, à savoir de l'assujettissement à autorisation de travaux n'ayant pas pour effet d'augmenter la surface nette de plancher habitable, mais au contraire de la diminuer légèrement. Il en va également ainsi, pour les mêmes motifs, s'agissant de la construction de l'annexe comprenant une piscine enterrée. Une telle installation peut être incluse dans la surface nette de plancher habitable au sens de l'art. 10 al. 2 OAIE, ce qui justifie l'examen du projet sous l'angle de la LFAIE (cf. ATF 136 II 233, où le Tribunal fédéral arrive à cette conclusion, dans une affaire tessinoise, en fonction notamment de la jurisprudence cantonale [consid. 5.2], cette question pouvant toutefois être plus délicate à résoudre quand le règlement communal prévoit que les locaux enterrés pour la pratique du sport ne sont pas compris dans le calcul de la surface bâtie [cf. art. 74 al. 2 du règlement du plan partiel d'affectation Les Ecovets-Chesières-Villars-Arveyes]). Néanmoins, dans le cas particulier, la construction de cette piscine n'est pas un élément décisif. e) Il faut en effet uniquement examiner si les travaux, dont les plans ont été mis à l'enquête du 8 avril au 7 mai 2017 et pour lesquels la municipalité a délivré un permis de construire le 15 juin 2017, sont soumis à autorisation selon la LFAIE. Aucune disposition de la LFAIE ne soumet à autorisation directement les travaux entrepris sur un bâtiment appartenant à des ressortissants étrangers domiciliés hors de Suisse. Le but de cette loi est cependant de limiter l'emprise étrangère sur le sol suisse. Si les étrangers sont autorisés à acquérir un logement de vacances, la surface nette de plancher habitable de ce dernier est limitée. Il est dès lors conforme au but de la loi de soumettre à autorisation des travaux qui auraient pour conséquence d'augmenter la surface nette de plancher habitable d'un logement de vacances acquis par un étranger, faute de quoi il serait facile de contourner la loi en achetant un logement de vacances avec une surface nette habitable limitée et de l'agrandir ensuite. On

ne saurait par contre considérer que sont assujettis à autorisation des travaux, qui n'auront pas pour conséquence d'augmenter cette surface, mais au contraire de la réduire quelque peu. Le fait que ces travaux permettraient d'améliorer l'habitabilité du chalet – parce que les locaux habitables seraient mieux utilisables après les travaux, nonobstant la légère diminution de surface – n'est pas non plus un critère admissible pour déterminer s'ils sont soumis ou non à autorisation selon la LFAIE. La contenance de l'immeuble n'est pas modifiée et les caractéristiques du bâtiment sont maintenues. On ne voit pas en quoi " l'emprise étrangère sur le sol suisse " (selon la formulation de l'art. 1 LFAIE) serait accrue. L'autorité intimée, en considérant que les travaux litigieux étaient soumis à autorisation selon la LFAIE et en refusant de délivrer cette autorisation, a dès lors violé le droit fédéral.

4. Il s'ensuit que le recours doit être admis et que la décision attaquée doit être réformée en ce sens que les travaux de transformation du chalet sur la parcelle n° 1785, pour lesquels la municipalité a délivré un permis de construire le 15 juin 2017, ne sont pas soumis au régime de l'autorisation selon la LFAIE. L'émolument fixé par la Commission foncière pour le traitement du dossier ne doit cependant pas être annulé, cet émolument (500 fr.) correspondant à un travail effectué à la requête des recourants; un émolument aurait du reste aussi été perçu en cas de délivrance de l'autorisation requise (cf. art. 22 LVLFAIE). Le sort du recours commande que les frais de la procédure devant le Tribunal cantonal soient laissés à la charge de l'Etat (art. 48 al. 1, a contrario, 52 al. 1 et 91 LPA-VD). Des dépens seront par ailleurs alloués aux recourants, qui obtiennent gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 55 et 91 LPA-VD); ces dépens sont mis à la charge de l'Etat de Vaud, par la caisse de la Commission foncière. La Commune d'Ollon, qui a consulté un avocat mais qui s'en est remise à justice, n'a pas droit à des dépens.

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