

# VD\_OMNI FO.2021.0001 vom 7. April 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-04-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2021.0001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2021.0001)

FR: VD\_OMNI FO.2021.0001 du 7 avril 2021

IT: VD\_OMNI FO.2021.0001 del 7 aprile 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Commission foncière, Municipalité de Saint-Cergue, Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS), B. \_\_\_\_\_ | Recours formé à l'encontre d'une décision de la Commission foncière, section II, constatant la nullité d'un acte de donation en faveur d'une personne domiciliée en France intervenue sans autorisation de dite commission. Le droit d'être entendue de la recourante n'a pas été violé, les motifs de la décision étant suffisants pour permettre de la comprendre et de l'attaquer. De plus, la décision entreprise s'inscrit dans un processus qui clôt une procédure débutée plus de deux ans auparavant au cours de laquelle la recourante a pu faire valoir ses arguments. La donation litigieuse n'a pas été autorisée et a été exécutée. Elle était bien soumise au régime de l'autorisation, aucune des exceptions prévues aux art. 2 al. 2 et 7 LFAIE n'étant réalisées en l'espèce. L'autorisation n'ayant été ni requise ni accordée, c'est à juste titre que la Commission foncière a constaté la nullité de l'acte. L'autorisation ne pouvait pas non plus être accordée postérieurement, aucun des motifs généraux d'autorisation prévus à l'art. 8 LFAIE n'entrant en considération et la parcelle litigieuse ne pouvant servir de résidence secondaire. La bonne foi de la recourante n'y change rien. La question de la somme d'argent investie par la recourante pour développer un plan de quartier dans lequel la parcelle litigieuse est englobée dépasse l'objet du litige, la décision attaquée se limitant à constater la nullité de l'acte sans traiter des conséquences de celle-ci. Rejet du recours.

## Erwägungen

### E. 1

Selon l'art. 20 LFAIE, les décisions des autorités de première instance, soit, dans le canton de Vaud, la Commission foncière, section II (art. 6 al. 1 LVLFAIE), 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 ; BLV 173.36]). Déposé en temps utile (art. 20 al. 3 LFAIE) et selon les formes prescrites par les art. 79, 95 et 99 LPA-VD, le recours est formellement recevable, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

La recourante soutient que la Commission foncière a violé son droit d'être entendue puisqu'elle n'a pas examiné les trois arguments qu'elle avait invoqués pour faire obstacle à la nullité de la donation. a) Conformément aux art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 33 al. 1 LPA-VD, les parties ont le droit d'être entendues. La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu notamment le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient et l'autorité de recours exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement,

les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 129 I 232 consid. 3.2; cf. aussi arrêts TF 5A\_535/2019 du 25 juillet 2019 consid. 3.3.1; 2C\_1004/2018 du 11 juin 2019 consid. 5.1). L'autorité n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 134 I 83 consid. 4.1, et les arrêts cités; cf. aussi arrêt TF 5A\_535/2019 du 25 juillet 2019 consid. 3.3.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt TF 5A\_535/2019 du 25 juillet 2019 consid. 3.3.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1, et les arrêts cités). Selon la jurisprudence, une violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen. Toutefois, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 p. 226 s. et les références citées; arrêt 6B\_510/2018 du 31 juillet 2018 consid. 2.2.1). Par ailleurs, le droit d'être entendu n'est pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 p. 386 et les références citées). b) En l'espèce, quand bien même la décision est peut-être sommairement motivée et n'a pas examiné point par point les arguments soulevés par la recourante dans son courrier du 13 février 2019, il n'en demeure pas moins que l'autorité intimée a brièvement exposé les motifs appuyant sa décision, motifs qui étaient suffisants pour permettre à la recourante de la comprendre et de l'attaquer. On relèvera en outre que la décision querellée s'inscrit dans un long processus qui clôt une procédure débutée il y a plus de deux ans. Ainsi, la question de la validité de la donation litigieuse a déjà été évoquée dans la décision de refus rendue par la Commission foncière le 15 février 2019. C'est au reste dans ce cadre que la recourante avait développé les trois arguments qu'elle soulève aujourd'hui, son courrier à cet égard datant du 13 février 2019. Or, la décision du 15 février 2019 n'a pas été contestée par la recourante. Avant que cette décision ne soit rendue, le notaire de l'époque de la recourante, le Conservateur du Registre foncier de La Côte et la Commission foncière ont en outre échangé de nombreux courriers relatifs à la donation litigieuse notamment. Postérieurement à celle-ci, et durant pratiquement deux ans, le nouveau notaire de la recourante, son conseil et la Commission foncière se sont à nouveau entretenus par écrit à plusieurs reprises au sujet de la validité de la donation. Il ressort notamment de ces échanges que le notaire de la recourante a lui-même reconnu dans un courrier adressé à la

Commission foncière le 27 novembre 2019 qu'il paraissait " difficilement contestable que cette acquisition n'a pas été autorisée selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger " et a proposé une solution qui permettrait de " rétablir une situation conforme à la loi au registre foncier de La Côte ". Dans un courrier du 13 février 2020, le notaire G.\_\_\_\_\_ évoquait lui-même la possibilité d'une décision de constatation de nullité de l'acte de 2012 en complément des démarches entreprises. Le conseil de la recourante était au reste parfaitement informé de dites démarches auxquelles il collaborait ainsi qu'il l'a confirmé dans son courrier du 12 février 2020 à la Commission foncière. La solution esquissée a d'ailleurs été soumise aux autorités de surveillance compétentes en matière de LFAIE, lesquelles ont accepté que les parties régularisent la situation juridique découlant de l'inscription de la donation au Registre foncier de cette façon. Enfin, dans un courrier adressé au notaire G.\_\_\_\_\_ le 28 avril 2020, la Commission foncière a constaté la nullité de l'acte de donation, ce qu'elle a répété dans une correspondance du 30 septembre 2020, sans que cette affirmation ne fasse réagir la recourante, si ce n'est en requérant la reprise de la procédure de nullité de la donation (cf. courrier du notaire G.\_\_\_\_\_ du 2 octobre 2020). Dans ces conditions, la Commission foncière était parfaitement légitimée à croire que la recourante avait admis l'idée que la donation était nulle. Durant tout ce temps, la recourante aurait en outre largement eu le temps de faire valoir ses arguments si elle estimait au contraire que la donation n'était pas nulle. Enfin, on relèvera que la recourante n'explique pas en quoi la Commission foncière n'aurait arbitrairement pas tenu compte de ses arguments et en quoi ceux-ci auraient été déterminants pour la décision à rendre. En tout état de cause, c'est donc bien plus d'une violation du droit, laquelle sera examinée ci-après, dont la recourante se plaint et non pas d'un véritable défaut de motivation, celle-ci ayant manifestement compris la décision attaquée et ayant exercé son droit de recours à bon escient. Il résulte de l'entier de ce qui précède que le droit d'être entendue de la recourante n'a pas été violé par la Commission foncière et que, mal fondé, ce grief doit être rejeté. On relèvera à titre superfétatoire que quand bien même le droit d'être entendu de la recourante aurait été violé, dite violation aurait été réparée au cours de la présente procédure, sachant que la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (art. 28 al. 1, 41, 63 et 89 LPA-VD), la recourante ayant eu la possibilité de développer ses arguments dans son recours mais également dans le délai qui lui a été imparti pour déposer des observations complémentaires. Une éventuelle violation du droit d'être entendue de la recourante a pu ainsi être réparée.

### **E. 3**

L'inefficacité et la nullité sont prises en considération d'office.

### **E. 4**

La recourante semble encore soutenir qu'il conviendrait d'examiner si l'autorisation d'acquérir la parcelle litigieuse pourrait devoir lui être accordée postérieurement. Elle souligne à cet égard que, résidant très régulièrement à Saint-Cergue dans le chalet familial construit sur la parcelle 823, elle y a tissé un faisceau de relations très étroites, d'amitiés et de contacts dignes d'être protégés au sens de l'art. 9 al. 1 let. c LFAIE. Elle fait enfin valoir qu'au moment de l'instrumentation de l'acte litigieux en décembre 2012, elle n'avait absolument pas conscience du fait qu'une autorisation spéciale devait être obtenue et plaide sa bonne foi. a) L'art. 8 LFAIE définit les motifs généraux d'octroi de l'autorisation d'acquérir un immeuble. L'art. 9 al. 1 let. c LFAIE autorise pour sa part les cantons à disposer qu'une autorisation est accordée lorsque l'immeuble " sert de résidence secondaire

à une personne physique dans un lieu avec lequel elle entretient des relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées, tant que celles-ci subsistent ". Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté à l'art. 1<sup>er</sup> let. c de la loi du 19 novembre 1986 d'application de la LFAIE (LVLFAIE; BLV 211.51). L'art. 9 al. 1 let. c LFAIE est précisé à l'art. 6 OAIE, selon lequel les relations avec un lien donné doivent être " régulières " et destinées à " sauvegarder des intérêts prépondérants d'ordre économique, scientifique, culturel ou d'autres intérêts importants ". L'alinéa 2 de cette disposition prévoit encore que " la parenté ou l'alliance avec des personnes résidant en Suisse, de même que des séjours de vacances, de cures, d'études ou d'autres séjours temporaires, ne constituent pas à eux seuls des relations étroites et dignes d'être protégées ". Enfin, l'art. 12 LFAIE énumère les motifs impérieux de refus de l'autorisation et prévoit notamment à sa lettre c que l'autorisation d'acquérir est refusée en tout état de cause lorsque l'acquéreur a tenté d'éluder la loi. b) La Cour de céans souligne d'emblée que le motif impérieux de refus de l'art. 12 let. c LFAIE n'est pas réalisé en l'espèce, la bonne foi de la recourante n'ayant jamais été remise en cause par la Commission foncière. Ce nonobstant, aucune autorisation ne pouvait lui être accordée. En effet, aucun des motifs généraux d'autorisation prévus à l'art. 8 LFAIE n'entre en considération, ce que la recourante ne soutient au reste pas. Par ailleurs, la parcelle 257 étant un terrain nu et non bâti constitué de pré-champ et de forêt, il ne peut pas servir de résidence secondaire, étant précisé à cet égard que la recourante n'a jamais prétendu que tel serait le cas. Ainsi, l'application de l'art. 9 al. 1 let. c est exclue en l'espèce et peu important à cet égard les liens existants entre la recourante et la Commune de Saint-Cergue. Il ressort de ce qui précède qu'aucune autorisation ne pouvait être accordée à la recourante, sa bonne foi, qui n'est pas contestée, n'y changeant rien. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la Commission foncière a constaté la nullité de l'acte de donation du 20 décembre 2012. Mal fondé, ce grief doit donc être écarté. 5. La recourante soutient enfin qu'elle a investi une somme d'argent particulièrement importante pour développer un plan de quartier dans lequel la parcelle 257 est englobée. a) L'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci (AC.2019.0174 du 10 janvier 2020 consid. 1; AC.2017.0434 du 17 juillet 2018 consid. 3c/bb). L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2 p. 365). Le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 134 V 418 consid. 5.2.1 p. 426; 125 V 413 consid. 1a p. 414 et les références citées). b) En l'espèce, la décision attaquée se limite à constater la nullité de l'acte de donation du 20 décembre 2012 mais ne traite en aucun cas des conséquences de dite nullité. Celles-ci dépassent ainsi largement l'objet du présent litige et ne peuvent donc être examinées par la Cour de céans. En définitive, ce grief doit également être écarté. 6. Il résulte des considérants qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais du présent arrêt sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 49 LPA-VD). L'allocation de dépens n'entre pas en considération (art. 55 LPA-VD).

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