

# VD\_OMNI FO.2023.0005 vom 25. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2023.0005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2023.0005)

FR: VD\_OMNI FO.2023.0005 du 25 août 2023

IT: VD\_OMNI FO.2023.0005 del 25 agosto 2023

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Commission foncière, Municipalité de Rougemont | Autorisation d'acquérir un immeuble à titre de logement de vacances au sens de la LFAIE délivrée sous condition le 1er décembre 2017. Une des charges dont était assortie la décision n'a pas été respectée au 30 novembre 2022. Il revenait au mandataire de s'assurer que le délai imparti était parvenu à connaissance de ses clients. La procédure prévue par l'art. 25 LFAIE a été respectée. C'est à juste titre que, restée sans réponse, l'autorité intimée a, en date du 20 décembre 2022, révoqué sa décision de 2017. Aucun formalisme excessif ne saurait être reproché à l'autorité intimée. Le respect des charges assortissant la décision était nécessaire pour que l'autorisation soit considérée comme conforme à la loi. Rejet du recours et confirmation de la décision attaquée.

## 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 (cf. art. 6 de la loi d'application de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 19 novembre 1986 [LVLFAIE; BLV 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 ; 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 LFAIE a pour but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1). 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). Selon l'art. 14 al. 1 LFAIE, l'autorisation est subordonnée à des conditions et des charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreur. L'alinéa 2 de cet article précise que le Conseil fédéral fixe les conditions et les charges minimales, en tant que la présente loi ne le fait pas, ainsi que l'échéance des autorisations. Se fondant sur cette délégation de compétence, le Conseil fédéral a adopté l'art. 11 OAIE. L'alinéa 2 de cet article énumère toute une série de charges, alors que l'alinéa 3 précise que l'autorité de première instance peut prévoir des charges plus sévères pour assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur. La charge se définit comme l'obligation de faire, de ne pas faire ou de tolérer quelque chose, qui est imposée à un administré accessoirement à une décision. Elle se distingue de la condition en

tant que celle-ci désigne un évènement dont la survenance est incertaine. A la différence de la condition, laquelle agit directement sur l'entrée en force ou l'échéance de la décision qu'elle concerne, l'exécution ou l'inexécution d'une charge n'a pas d'influence directe sur les effets de la décision qu'elle grève, car elle n'est pas un élément nécessaire de celle-ci, mais seulement un complément. Une décision ne devient donc pas inefficace ni ne devient caduque du seul fait qu'une charge n'est pas ou plus respectée: elle continue au contraire à produire ses effets aussi longtemps qu'elle n'a pas fait l'objet d'une révocation (ATF 129 II 361 et la doctrine citée). En cas de non-respect de la charge, seule la procédure de révocation de l'autorisation est ouverte conformément à l'art. 25 LFAIE. Il s'agit d'une procédure spécifique qui est distincte de la procédure d'autorisation de vente de l'immeuble, cas échéant, les deux donnant lieu à des décisions distinctes. Cette procédure doit par ailleurs être entamée par une mise en demeure, laquelle doit être formulée de façon claire, expresse et faire état de la menace qui pèse sur le propriétaire étranger (cf. arrêt CDAP FO.2008.0004 du 28 août 2008 consid. 4b et les références citées). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la procédure de révocation a lieu en deux temps: l'autorité doit d'abord constater la violation de la charge puis, après sommation, examiner si l'acquéreur a ou non modifié son comportement en fonction de la mise en demeure qu'elle lui avait signifiée (arrêt TF du 9 juillet 1990 en la cause Actex SA consid. 4a).

### **E. 3**

a) En l'espèce, force est en premier lieu de constater qu'en tout cas une des charges dont était assortie la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2017 ("Obligation d'adresser à la Commission foncière, section II, dans un délai au 31 décembre 2018, l'acte constitutif de la propriété par étages") n'avait pas été respectée au 30 novembre 2022. Pour ce qui concerne la charge "Obligation de poser deux portes dans la cage d'escalier, afin de séparer clairement le lot 1 du lot 2, dans un délai échéant le 31 décembre 2018", on ne sait pas quand elle a été réalisée exactement, mais cela n'apparaît pas déterminant, le non-respect de la première charge citée ci-avant suffisant à justifier la révocation contestée. Le délai initial posé par la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2017 a été prolongé à diverses reprises par l'autorité intimée à la demande du mandataire des recourants, qui ne se manifestait généralement pour obtenir une prolongation de délai qu'au moment où l'autorité intimée – restée sans réponse alors que le délai était échu – le contactait pour obtenir des informations. Le mandataire n'a toutefois pas demandé de prolongation du délai imparti au 30 septembre 2022, bien qu'il ait été informé de ce délai par courrier du 11 août 2022. Dans son écriture du 14 juillet 2023, il explique que, dès lors que le courrier du 11 août 2022 avait également été adressé directement à ses mandants, qui en avaient aussi eu connaissance par leur architecte, il avait estimé qu'il n'était pas nécessaire qu'il prenne lui-même contact avec ses mandants. Il ajoute que s'il avait su que le courrier du 11 août 2022 n'a pas pu être délivré à ses clients, il aurait demandé une prolongation de délai. Ce serait ainsi par "ignorance non fautive de la situation" qu'il n'aurait pas adopté le comportement adéquat. Cette explication paraît quelque peu étonnante sachant que le mandataire continuait à agir pour ses mandants devant la CF. La communication de la CF à ses mandants n'était d'ailleurs qu'une communication en copie et non une notification; ceci à juste titre dès lors que, lorsque les administrés ont un représentant connu de l'autorité, les décisions doivent être notifiées à ce dernier. Dans ce cas de figure, les notifications directes aux seuls administrés sont irrégulières (cf. arrêts CDAP GE.2014.0172 du 12 novembre 2014 consid. 2; GE.2012.0102 du 6 novembre 2012 consid. 1b et les références). Il revenait ainsi bien au mandataire de s'assurer que le délai imparti était parvenu à connaissance de ses clients. Il ne peut par conséquent pas être

question d'une restitution de délai, que le mandataire n'a d'ailleurs pas sollicitée, et il doit être constaté que les recourants n'ont pas exécuté dans le délai imparti les charges imposées par la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2017. Il convient en second lieu de constater que la procédure prévue par l'art. 25 LFAIE a été respectée. Le 11 août 2022, la CF a adressé une mise en demeure au notaire, lui impartissant de respecter toutes les charges assortissant la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2017 d'ici au 30 septembre 2022. Elle précisait qu'à défaut de production des documents demandés, elle envisageait de révoquer sa décision. Par publication dans la FAO du 21 octobre 2022, la CF a aussi avisé les requérants que, en l'absence de réponse de leur part aux nombreux rappels qui leur avaient été adressées, ils étaient mis en demeure de respecter toutes les charges assortissant la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2017 d'ici au 30 novembre 2022. La publication précisait également qu'à défaut de suite donnée à ces charges dans le délai imparti, la décision précitée serait révoquée conformément à l'art. 25 al. 1 LFAIE. C'est ainsi dans le respect des dispositions légales que, restée sans réponse, tant des recourants que de leur mandataire, l'autorité intimée a, en date du 20 décembre 2022, révoqué sa décision du 1<sup>er</sup> décembre 2017. Il y a au surplus lieu de souligner, comme l'a fait l'autorité intimée, que la charge de constituer la propriété par étages pouvait être réalisée sans délai, l'achèvement des travaux n'étant pas une condition à cette constitution. b) aa) Selon la jurisprudence, il y a formalisme excessif, constitutif d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 145 I 201 consid. 4.2.1; 142 IV 299 consid. 1.3.2; 142 I 10 consid. 2.4.2; CDAP GE.2021.0249 du 5 septembre 2022 consid. 5). En tant que l'interdiction du formalisme excessif sanctionne un comportement répréhensible de l'autorité dans ses relations avec le justiciable, elle poursuit le même but que le principe de la bonne foi (ATF 145 I 201 consid. 4.2.1). De manière générale, la seule application stricte des règles de forme n'est pas constitutive de formalisme excessif (ATF 142 IV 299 consid. 1.3.3 et la référence citée). Tel est en particulier le cas de la sanction du non-respect d'un délai de procédure, une stricte application des règles relatives aux délais étant justifiée par des motifs d'égalité de traitement et par un intérêt public lié à la bonne administration de la justice et à la sécurité du droit (TF 8C\_693/2017 du 9 octobre 2018 consid. 6.2 et les références citées). Le principe de la bonne foi peut toutefois commander la restitution d'un délai de péremption lorsque l'administration a, par son seul comportement, fait croire que le dépôt formel d'une demande n'était pas nécessaire (ATF 124 II 265 consid. 4a). Par ailleurs, la jurisprudence a tiré à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction du formalisme excessif le devoir qui s'impose à l'administration, dans certaines circonstances, d'informer d'office le plaideur qui commet ou s'apprête à commettre un vice de procédure, à condition que le vice soit aisément reconnaissable et qu'il puisse être réparé à temps (ATF 142 V 152 consid. 4.3; 124 II 265 consid. 4a). bb) En l'espèce, aucun formalisme excessif ne saurait être reproché à l'autorité intimée. Le respect des charges assortissant la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2017 était nécessaire pour que l'autorisation soit considérée comme conforme à la loi. Cette obligation a été rappelée à de nombreuses reprises aux recourants. Près de quatre ans après l'échéance du premier délai imparti, après avoir dû constamment solliciter l'envoi d'informations et à défaut d'avoir reçu une réponse à la mise en demeure notifiée tant par courrier que – un mois plus tard – par voie édictale, l'autorité intimée était en droit de rendre une décision de révocation, sans que cela ne procède d'un formalisme

excessif. Il convient de préciser que la décision querellée ne prive pas les recourants du droit de réintroduire à tout moment une nouvelle requête d'autorisation, dans la mesure où ils semblent maintenant remplir les conditions posées à l'octroi d'une telle autorisation. L'autorité administrative est en effet tenue d'entrer en matière sur une nouvelle demande lorsque les circonstances se sont à ce point modifiées qu'un nouvel examen s'impose (ATF 136 II 177 consid. 2.1 p. 181; arrêt PE.2020.0135 du 18 septembre 2020 consid. 5 et réf. citées).

#### **E. 4**

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 des recourants qui succombent (art. 49 LPA-VD), solidairement entre eux. 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.