

VD_OMNI FO.2024.0007 vom 19. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2024.0007

FR: VD_OMNI FO.2024.0007 du 19 février 2025

IT: VD_OMNI FO.2024.0007 del 19 febbraio 2025

Regeste

Office fédéral de la justice/Commission foncière, A. _____ | Recours de l'Office fédéral de la justice (OFJ) contre l'autorisation d'acquérir un immeuble à titre de logement de vacances au sens de la LFAIE délivrée à un ressortissant étranger par la Commission foncière cantonale. L'OFJ fait valoir que la surface nette de plancher habitable du lot de PPE concerné dépasse la limite maximale de 200 m² fixée à l'art. 10 al. 2 OAIE. En l'occurrence, on doit constater que la surface en cause, qui représente 205 m², est trop élevée pour permettre la délivrance de l'autorisation d'acquérir (consid. 3b). Le ressortissant étranger requérant propose toutefois une alternative acceptable, qui consiste à créer une cave supplémentaire dans une des pièces du sous-sol, ce qui aurait pour effet de ramener la surface nette de plancher habitable totale sous la limite de 200 m² et de respecter ainsi l'art. 10 al. 2 OAIE (consid. 3c). En conséquence, admission partielle du recours et réforme de la décision attaquée en ce sens qu'elle est assortie d'une charge supplémentaire, soit l'obligation d'entreprendre dans un délai de 6 mois après l'entrée en force de l'arrêt de la CDAP les travaux nécessaires à la création de la cave précitée, de poursuivre les travaux sans désemparer et de transmettre au Registre Foncier les plans modifiés de l'immeuble signés par l'ensemble des copropriétaires.

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 20 al. 1 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41), 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 d'application de la LFAIE [LVLFAIE; BLV 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; BLV 173.36). Ont notamment qualité pour recourir l'autorité cantonale habilitée à cet effet (dans le canton de Vaud, il s'agit du département, en l'occurrence le DEIEP [cf. art. 7 al. 1 LVLFAIE]) ou, si celle-ci renonce à recourir ■ comme en l'espèce ■ ou retire son recours, l'Office fédéral de la justice (art. 20 al. 2 let. b LFAIE). Le présent recours, déposé par l'OFJ en temps utile (art. 20 al. 3 LFAIE) et motivé conformément aux prescriptions légales (art. 79 al. 1 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), est formellement recevable, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Est litigieuse l'autorisation accordée à A. _____ d'acquérir à titre de logement de vacances l'immeuble correspondant au lot 2 de la PPE constituée sur la parcelle n° 1424 de Rougemont (feuillet 1424-2). a) La LFAIE limite l'acquisition d'immeubles par des

personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1 LFAIE) . L'acquisition est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente (art. 2 al. 1 LFAIE), sauf dans les cas prévus de manière exhaustive à l'art. 2 al. 2 et 3 et à l'art. 7 LFAIE (Tribunal fédéral [TF], arrêts 2C_639/2019 du 10 juillet 2020 consid. 4; 2C_808/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 et les arrêts cités), dont aucun n'est réalisé en l'espèce, ce qui n'est pas contesté. La notion de " personnes à l'étranger " est décrite à l'art. 5 LFAIE et précisée à l'art. 2 de l'ordonnance fédérale du 1^{er} octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE; RS 211.412.411). En l'occurrence, il n'est pas contesté que A. _____, ressortissant saoudien qui n'est pas titulaire du droit de s'établir en Suisse, est une personne à l'étranger au sens de la LFAIE. b) Conformément à l'art. 3 al. 1 LFAIE, une autorisation d'acquérir ne peut être accordée que pour les motifs prévus aux art. 8 (Motifs généraux d'autorisation) et 9 LFAIE (Motifs d'autorisation dans les cantons). 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 à l'art. 1 al. 3 LVLFAIE, qui prévoit que "[s]ous 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) ". En vertu de l'art. 1 al. 4 LVLFAIE et de la liste annexe de l'art. 1 du règlement du 17 février 1987 d'exécution de la LVLFAIE (RLVLFAIE; BLV 211.51.1), la Commune de Rougemont est considérée comme lieu où l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme. c) La loi prévoit par ailleurs à l'art. 12 LFAIE des situations dans lesquelles l'autorisation d'acquérir ne peut pas être octroyée. Ainsi, selon l'art. 12 let. b LFAIE, l'autorisation est refusée en tout état de cause lorsque la surface de l'immeuble est supérieure à ce qu'exige l'affectation de celui-ci. Aux termes de l'art. 10 al. 2 OAIE, la surface nette de plancher habitable des résidences secondaires au sens de l'art. 9 al. 1 let. c LFAIE, des logements de vacances et des appartements dans des apparthôtels ne doit pas, en règle générale, dépasser 200 m². aa) Selon la jurisprudence, inspirée de la doctrine, la " surface nette de plancher habitable " au sens de l'art. 10 al. 2 OAIE comprend tous les espaces intérieurs propres à l'habitation, y compris les cuisines, foyers, vestibules, corridors, salles de bains et toilettes, ainsi que les locaux de service. Sont exclus les balcons, les cages d'escaliers, les caves et les greniers (ATF 136 II 233 consid. 5.2 et les références de doctrine citées; cf. aussi TF 2C_902/2017 du 6 février 2019 consid. 2.1 et 2.3). Dans l'ATF 136 II 233, le Tribunal fédéral a ainsi considéré comme devant être compté dans la surface habitable un complexe comprenant une piscine couverte, un sauna et un solarium, ces installations formant ensemble un espace destiné au bien-être qui devait être assimilé à un espace de service; directement accessible par un couloir en sous-sol qui y menait, il permettait en effet à ses propriétaires d'effectuer des activités de soins corporels dans l'enceinte de l'habitation, de manière privée et exclusive; il était dès lors comparable à une salle de bains, dont il ne différait que par son caractère luxueux (arrêt cité, consid. 5.3). Le Tribunal fédéral a encore précisé que ni le fait que l'espace considéré ne soit adapté qu'à une activité spécifique et temporaire, ni le fait qu'il soit ou non climatisé ou doté de fenêtres, ne peuvent être déterminants pour sa classification. Inversement, même des pièces telles que les cuisines, voire les salles de

bains, ne devraient être considérées a priori comme non habitables ou habitables que si certaines caractéristiques de construction (fenêtres, ventilation suffisante, etc.) sont présentes (ATF 136 II 233 consid. 5.3). bb) Conformément à la jurisprudence, lorsque la limite réglementaire de 200 m² est dépassée, l'acquéreur doit démontrer que l'usage prévu requiert une surface plus grande, en fonction de sa situation et de ses besoins (TF 2C_808/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.2).

E. 3

En l'espèce, A. _____ souhaite acquérir à titre de logement de vacances le lot 2 de la PPE correspondant au feuillet n° 1424-2, sur la parcelle de base 1424 de Rougemont. a) Il ressort des pièces au dossier (en particulier, l'acte constitutif de la PPE et les plans d'étages du chalet) que le bâtiment sur la parcelle précitée comporte cinq niveaux: les combles, le 1^{er} étage, le rez-de-chaussée et deux sous-sols. La communication verticale entre tous les niveaux est réalisée par un ascenseur et une cage d'escaliers. Le lot 2 en cause est composé d'un appartement au 1^{er} étage et dans les combles, d'une cave au second sous-sol, ainsi que d'un droit d'accès ■ avec le logement de vacances constituant le lot 1 de la PPE ■ aux parties communes situées au premier sous-sol, lesquelles comprennent une salle de jeu, un lounge/piscine et un espace wellness. Quant au lot 1 de la PPE, propriété de B. _____, il est composé d'un appartement au rez-de-chaussée, avec disponible, salle de sports et espace de stockage au premier sous-sol, ainsi que d'un droit d'accès ■ avec le logement de vacances constituant le lot 2 de la PPE ■ aux parties communes situées au premier sous-sol précitées. Le second sous-sol abrite le garage ainsi que plusieurs locaux à usage de buanderie, pièce technique, dépôt, cave à vin et skiroom. b) L'office recourant et A. _____ sont divisés sur la façon de calculer la surface nette de plancher habitable du lot 2 de la PPE conformément à l'art. 10 al. 2 OAIE. On peut cependant retenir que les parties ne contestent pas que les locaux et espaces suivants doivent être comptabilisés dans cette surface: - dans les combles: une chambre principale, un vestiaire, un hall et une salle de bain; - au 1^{er} étage: une entrée, une cuisine, une salle à manger et un salon; - au 1^{er} sous-sol: un corridor, une salle de jeu, un lounge avec piscine et un espace wellness, à raison de la moitié de la surface de ces locaux puisque ceux-ci sont partagés avec l'autre copropriétaire. Conformément à la jurisprudence exposée au consid. 2c/aa ci-dessus, les cages d'escaliers sont exclues de la surface nette de plancher habitable selon l'art. 10 al. 2 OAIE. C'est dès lors de manière erronée que l'office recourant tient compte, dans son calcul de la surface du lot 2 de la PPE présenté dans son mémoire de recours, des escaliers sis au 1^{er} étage du bâtiment (2.71 m²). Les autres escaliers dans le bâtiment ne sont d'ailleurs pas comptabilisés par l'office recourant, à juste titre. Si on se fonde sur les plans C. _____, dont la validité n'est pas mise en cause par les parties, les locaux et espaces qui doivent être pris en compte dans la surface nette de plancher habitable comprennent une surface de 61.96 m² dans les combles (chambre principale [24.87 m²] + vestiaire [15.11 m²] + hall [7.91 m²] + salle de bain [14.07 m²]) et une surface de 78.96 m² au 1^{er} étage (entrée [3.18 m²] + cuisine [15.62 m²] + salle à manger [17.87 m²] + salon [42.29 m²]). Pour ce qui est du 1^{er} sous-sol, les parties admettent en tous les cas une surface de 60.32 m² correspondant au corridor (5.66 m²), à la salle de jeu (48.22 m²), au lounge avec piscine (49.81 m²) et à l'espace wellness (16.95 m²), soit une surface de 120.64 m² divisée par 2 dès lors qu'il s'agit de locaux communs aux lots de la PPE. Si on ne prend pas en compte le hall du 1^{er} sous-sol, on aboutit ainsi à une surface nette de plancher habitable du lot 2 de 201.24 m² (61.96 m² + 78.96 m² + 60.32 m²). Il reste à examiner si le hall du 1^{er} sous-sol doit être pris en considération, question qui divise les parties. L'office recourant fait valoir que la surface

de ce hall n'a, à tort, pas été prise en compte par la Commission dans le calcul de la surface nette de plancher habitable. A. _____ soutient pour sa part qu'il est juste de ne pas comptabiliser le hall, car cet espace est en fait le palier des escaliers, destiné, comme les autres paliers présents au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage du bâtiment, à permettre de rallier les étages inférieurs et supérieurs. Il s'agit selon lui de surfaces communes à tout l'immeuble, constituant des voies de fuite, qui ne peuvent en aucun cas être habitées ni encombrées de quelque objet que ce soit, ni être considérées comme habitables. Le palier en cause dessert en outre un local technique pour l'entretien de la piscine. Selon l'assesseur spécialisé du tribunal (architecte), l'ascenseur et la volée d'escaliers qui aboutissent au 1^{er} sous-sol doivent nécessairement inclure un palier d'une largeur minimale de 120 centimètres, qui doit notamment servir de voie de fuite en regard des prescriptions de construction relatives aux normes de protection incendie. On admet ainsi généralement que ce palier fait partie intégrante de la cage d'escalier. Or, on a vu que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une cage d'escalier ne doit pas être comptabilisée dans la surface nette de plancher habitable. Peu importe que l'espace correspondant puisse être décoré de tableaux ou de tapis (ce qui peut d'ailleurs être le cas d'une cage d'escalier au sens usuel du terme). Pour le reste, le hall présente une surface relativement étendue, donnant directement accès à divers locaux (tant privés que communs) dont le caractère habitable n'est pas contesté et qui sont pris en compte dans la surface nette de plancher habitable. En particulier, il permet de relier l'appartement de A. _____, en prenant l'ascenseur depuis le niveau des combles, aux locaux communs de la salle de jeu, du lounge/piscine et de l'espace wellness au 1^{er} sous-sol. A l'exception du palier mentionné plus haut, le hall doit dès lors être considéré comme un espace assimilable à un corridor ou un vestibule intérieur propre à l'habitation au sens de la jurisprudence exposée au consid. 2c/aa ci-dessus. On doit ainsi constater que, dans le cas d'espèce, le "hall" du 1^{er} sous-sol, d'une surface de 15.09 m², inclut un palier dont la surface, compte tenu de la largeur minimale de 120 centimètres, se monte à environ 7 m². Cette surface devant être déduite des 15.09 m², on peut admettre, en arrondissant, que la surface du hall à prendre en compte dans le calcul de la surface nette de plancher habitable est de 4 m² (8 m² : 2). Il ressort de ce qui précède que, en l'état, la surface nette de plancher habitable du lot 2 correspond à une surface que l'on peut arrondir à 205 m² (201 m² + 4 m²). Compte tenu de l'ampleur du dépassement par rapport à la limite de 200 m² prévue par l'art. 10 al. 2 OAIE, c'est ainsi à tort que la Commission a délivré l'autorisation d'acquérir litigieuse, A. _____ n'invoquant pas que l'usage prévu du logement requerrait une surface plus grande, en fonction de sa situation et de ses besoins. c) A titre subsidiaire, A. _____ propose de diminuer la surface nette de plancher habitable excédentaire en créant une cave supplémentaire de 10 m² dans l'espace de l'actuelle salle de jeu du 1^{er} sous-sol. On relève que, avec cette modification du 1^{er} sous-sol, la limite de 200 m² serait respectée puisque la surface nette de plancher habitable actuelle de 205 m² serait réduite de 5 m² (10 m² : 2). La question se pose de savoir si cette modification du 1^{er} sous-sol peut faire l'objet d'une modification des conditions à laquelle l'autorisation litigieuse est subordonnée et par conséquent d'une réforme de la décision attaquée (art. 90 al. 1 LPA-VD) ou s'il convient d'annuler cette décision et d'exiger de A. _____ qu'il réintroduise cas échéant une nouvelle requête d'autorisation portant sur le bien immobilier concerné. Par économie de procédure, le tribunal de céans considère en définitive qu'il convient de réformer la décision attaquée en ce sens que l'autorisation octroyée à A. _____ pour l'acquisition à titre de logement de vacances de l'immeuble correspondant au lot 2 de la PPE constituée sur la parcelle n° 1424 de Rougemont est assortie d'une charge supplémentaire,

soit l'obligation d'entreprendre dans un délai de 6 mois après l'entrée en force de l'arrêt du Tribunal cantonal dans la cause FO.2024.0007 les travaux nécessaires à la création d'une cave de 10 m² dans la surface consacrée, au 1^{er} sous-sol de l'immeuble, à une salle de jeu, de poursuivre lesdits travaux sans désemperer et de transmettre au Registre Foncier des plans modifiés du 1^{er} sous-sol de l'immeuble signés par l'ensemble des copropriétaires. Ceci correspond pour l'essentiel à la conclusion subsidiaire formulée par A._____ dans ses déterminations du 22 mai 2024.

E. 4

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée dans le sens indiqué ci-dessus; la décision est maintenue pour le surplus. Dès lors que le recours était initialement fondé et que l'admission partielle est liée à une proposition de modification du lot de PPE litigieux formulée dans le cadre de la procédure de recours, A._____, qui a pris des conclusions dans la présente procédure, supportera l'émolument de justice (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Ce dernier n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD). Il n'y a également pas lieu d'allouer de dépens à l'office recourant, celui-ci ayant procédé sans l'aide d'un mandataire professionnel.

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