Urteilskopf

112 Ib 5

2. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour de droit public du 12 mai 1986 dans la cause Gerd Schultes contre Conseil d'Etat du canton de Genève (recours de droit administratif)
Regeste (de):
Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Art. 38 BewG: der Widerruf einer Auflage richtet sich nach dem neuen Recht, selbst wenn sie sich auf eine unter dem alten Recht erteilte Bewilligung bezieht (E. 2a).

Art. 11 Abs. 2 lit. e BewV: die Voraussetzungen, um den Erwerber zu verpflichten, seine Hauptwohnung innert einer Frist von zwei Jahren zu veräussern, sind vorliegend erfüllt (E. 2b).

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Art. 38 LFAIE: la révocation d'une charge doit être examinée selon le nouveau droit, même si elle se rapporte à une autorisation accordée sous l'empire de l'ancienne législation (consid. 2a).

Art. 11 al. 2 lettre e OAIE: les conditions pour obliger l'acquéreur à aliéner sa résidence principale dans un délai de deux ans sont remplies en l'espèce (consid. 2b).

Regesto (it):
Acquisto di fondi da parte di persone all'estero.

Art. 38 LAFE: la revoca di un onere va esaminata secondo il nuovo diritto, anche se si riferisce ad un'autorizzazione accordata sotto l'imperio della legislazione precedente (consid. 2a).

Art. 11 cpv. 2 lett. e OAFE: le condizioni per obbligare l'acquirente ad alienare la sua abitazione principale nel termine di due anni sono adempiute nella fattispecie (consid. 2b).

Sachverhalt ab Seite 5

BGE 112 Ib 5 S. 5

A.- Gerd Schultes, de nationalité allemande, est fonctionnaire auprès du Fonds des Nations Unies pour l'Enfance (ci-après: l'UNICEF). Le 3 décembre 1980, le Département de l'économie publique du canton de Genève lui a donné l'autorisation d'acquérir

BGE 112 Ib 5 S. 6

un immeuble de 501 m2 à Prégny-Chambésy, à condition qu'il y construise une villa et qu'il affecte cette habitation de manière durable à son séjour personnel et à celui de sa famille. Cet immeuble était aussi frappé d'une interdiction de l'aliéner pendant cinq ans à partir de son acquisition, soit à partir du 12 janvier 1982. Le 3 mai 1983, Gerd Schultes a demandé au Département l'autorisation de louer sa villa pendant son séjour à Copenhague, où il devait être transféré au "Integrated Supply Center" de l'UNICEF, à partir du mois de juillet 1983. Il a produit une attestation du Directeur du bureau de l'UNICEF, selon laquelle son retour à Genève n'était "pas exclu".

B.- Par arrêté du 13 septembre 1983, le Département de l'économie publique a autorisé le requérant à louer sa villa pour une durée de deux ans au prix de 3'000 francs par mois, charges comprises. A la suite du recours formé par l'Office fédéral de la justice, le Département a, le 8 décembre 1983, rendu un nouvel arrêté qui annulait sa décision du 14 septembre 1983 et fixait à Gerd Schultes un délai de six mois pour aliéner sa villa au prix maximum de 560'000 francs.

C.- Gerd Schultes a recouru contre ce deuxième arrêté auprès du Conseil d'Etat du canton de Genève, en demandant à nouveau l'autorisation de pouvoir louer sa villa pendant une durée de deux ans. Le Conseil d'Etat a rejeté le recours, par arrêté du 1er mai 1985.

D.- Gerd Schultes a formé un recours de droit administratif contre cet arrêté et a requis l'octroi d'une autorisation de louer le bien immobilier litigieux pendant deux ans, pour un loyer mensuel de 3'000 francs, charges comprises. A titre subsidiaire, il a demandé l'octroi de la même autorisation pour un loyer "non spéculatif" dont le montant serait fixé par le Tribunal fédéral.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. a) Aux termes de l'art. 38 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41), la nouvelle loi et ses dispositions d'exécution s'appliquent aux autorisations accordées en première instance après leur entrée en vigueur - fixée au 1er janvier 1985 - dans la mesure où elles ne reposent pas sur des autorisations de principe entrées en force conformément au droit antérieur.

Contrairement à ce que le Tribunal fédéral avait admis précédemment, en particulier dans son arrêt von den Broeck du 28 mars 1985, auquel se réfère l'Office fédéral de la justice, il faut considérer que l'art. 38 LFAIE pose la règle générale que le nouveau droit est applicable dès son entrée en vigueur et que l'exception à cette règle doit être interprétée de manière restrictive. On ne saurait dès lors admettre que les décisions refusant d'accorder la révocation d'une charge reposent sur des autorisations de principe et tombent ainsi sous le coup de l'exception de l'art. 38 in fine LFAIE, quand bien même elles ont été rendues en application de l'ancien droit. Cela découle aussi de l'art. 17 al. 5 de l'ancienne ordonnance du 21 décembre 1983 (aOAIE, RO 1974 p. 101), aux termes duquel "lorsque l'arrêté fédéral cesse d'être en vigueur, les charges sont considérées comme abolies de plein droit". Par analogie à l'hypothèse prévue par cette disposition, lorsque l'arrêté fédéral n'est plus en vigueur parce qu'il a été remplacé par de nouvelles normes, la validité, le contenu et la révocation des charges doivent s'apprécier selon le nouveau droit, indépendamment du fait que ces charges se rapportent à des autorisations accordées sous l'empire de l'ancienne législation. C'est donc au regard du nouveau droit qu'il y a lieu de trancher le présent recours. b) L'art. 11 al. 2 lettre e de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des per-

sonnes à l'étranger du 1er octobre 1984 (OAIE; RS 211.412.411) prévoit l'obligation pour l'acquéreur d'aliéner une résidence principale ou secondaire dans un délai de deux ans, lorsqu'il ne l'utilise plus comme telle. Le délai de deux ans que le recourant avait réclamé dans sa demande initiale est donc maintenant prévu d'office par la loi. Quant à la charge, elle porte sur l'obligation d'aliéner l'immeuble. Selon le nouveau droit, la demande de révocation a dès lors pour but de faire tomber cette obligation ou de faire prolonger le délai d'exécution. Une telle demande n'est cependant justifiée que s'il existe des motifs impérieux (art. 14 al. 4 LFAIE). Cette notion implique, d'après l'art. 11 al. 4 OAIE, une modification des circonstances qui rend l'exécution des charges impossible ou insupportable pour l'acquéreur. Au regard du but de la loi (art. 9 al. 1 lettre b LFAIE, qui correspond à l'art. 6 al. 2 lettre a ch. 2 AFAIE en vigueur lors de l'acquisition de l'immeuble), celui qui est tenu d'affecter l'immeuble à son séjour personnel et à celui de sa famille ne saurait prétendre que l'obligation d'aliéner prévue par l'art. 11 al. 2 lettre e OAIE est

impossible ou insupportable comme telle, et cela particulièrement lorsque, comme en l'espèce, le domicile en Suisse après l'acquisition n'a duré que relativement peu de temps. En revanche, le délai de deux ans pourrait être considéré comme une condition inacceptable si, dans un laps de temps déterminé, on peut s'attendre à ce que l'acquéreur revienne en Suisse et occupe de nouveau son immeuble. Cette condition n'est toutefois manifestement pas remplie dans le cas particulier. Il paraît en effet certain qu'après plus de deux ans et demi d'absence, le recourant n'est toujours pas en mesure de prouver que son séjour à Copenhague serait de courte durée. La dernière attestation fournie par l'UNICEF le 29 janvier 1986 est à cet égard tout aussi vague que celle que le recourant avait produite devant l'autorité de première instance. Libellée en anglais, elle indique qu'il se pourrait que l'intéressé reprenne ses fonctions à Genève, mais qu'il n'est pas possible d'indiquer une date précise pour l'instant. Dans ces circonstances, il faut admettre que, contrairement à ce qu'il prétend, le recourant n'est pas installé provisoirement à Copenhague avec sa famille et que rien ne permet de penser qu'il va réintégrer son logement à Genève dans un proche avenir. Il en résulte qu'en application de l'art. 11 al. 2 lettre e OAIE, le recourant est tenu de mettre en vente sa villa de Prégny-Chambésy. c) Au vu de ce qui précède, l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral en constatant que les conditions pour révoquer la charge n'étaient pas remplies et qu'il était ainsi justifié d'impartir au recourant un délai pour vendre son immeuble. Le recours doit ainsi être rejeté et l'affaire renvoyée au Département de l'économie publique, afin qu'il fixe au recourant un nouveau délai pour aliéner sa villa.