



Brian Mayenfisch

MLaw, avocat  
Étude 100 Legal, Genève – Sion – Dubaï  
brian.mayenfisch@100-legal.com

## Lex Koller

# LFAIE – L'acquisition d'immeubles résidentiels et commerciaux par des personnes à l'étranger: Revue générale de la Lex Koller (2<sup>e</sup> partie)

À la suite de la 1<sup>re</sup> partie consacrée aux aspects matériels de la loi, cette seconde partie de la revue générale de la Lex Koller décrit les règles applicables en matière d'octroi de l'autorisation (motifs d'autorisation ou de refus, et procédure), puis s'intéresse aux autorités compétentes, aux décisions rendues par celles-ci, ainsi qu'à la procédure de recours. Sont enfin traitées les différentes sanctions rendues dans le cadre d'infractions à la LFAIE.

## 1. Motifs d'autorisation

Lorsqu'une personne à l'étranger au sens de l'art. 5 de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ou **Lex Koller**) entend acquérir un immeuble, et qu'elle ne peut se prévaloir d'aucun motif d'exception à son assujettissement au régime de l'autorisation (1<sup>re</sup> partie, 2s.), elle ne pourra le faire qu'à la condition de se voir octroyer une telle autorisation par l'autorité compétente, pour l'un des motifs prévus par la LFAIE.

Sont traités ci-dessous les **motifs généraux** d'autorisation selon la LFAIE (infra 1.1), les motifs supplémentaires d'autorisations que les **cantons** peuvent prévoir dans leur législation (infra 1.2), les motifs impératifs justifiant un **refus** d'autorisation (infra 1.3), et enfin les **conditions et charges** dont les autorisations pourront être assorties (infra 1.4).

### 1.1 Motifs généraux

L'art. 8 LFAIE prévoit qu'une autorisation d'acquérir un immeuble assujetti peut être octroyée dans des cas de figure précis:

- Au sens de l'art. 8 al. 1 LFAIE, une autorisation est octroyée lorsque: (i) l'immeuble sert au placement de capitaux provenant de l'ac-

tivité d'une **institution d'assurance** étrangère ou sous domination étrangère (let. b); (ii) l'immeuble est affecté à un **but de prévoyance**<sup>1</sup> en faveur du personnel d'établissements stables en Suisse, respectivement à des **buts d'intérêts publics**, et l'acquéreur<sup>2</sup> est exonéré pour cet immeuble de l'impôt fédéral direct (let. c); ou (iii) l'immeuble est affecté à la **couverture de créances, garanties par gage**, de banques ou d'institutions d'assurance étrangères ou sous domination étrangère autorisées à pratiquer en Suisse, lors d'exécutions forcées ou de liquidations concordataires (let. d);

- Selon l'art. 8 al. 2 LFAIE, l'**héritier assujetti** au régime de l'autorisation est généralement autorisé à acquérir l'immeuble, à charge pour lui de **l'aliéner dans les deux ans**. Néanmoins, s'il apporte la preuve qu'il a des liens étroits et dignes d'être protégés avec l'immeuble, l'autorisation peut être accordée sans cette charge d'aliénation.

La pratique admet l'existence de tels liens lorsque la personne concernée a vécu en permanence, ou régulièrement en fin de semaine, dans la maison avec le testataire, ou encore y a régulièrement passé des vacances avec lui depuis de nombreuses années, ou y a habité durablement et pendant de nombreuses années en tant que locataire<sup>3</sup>.

Cette disposition ne concerne pas l'héritier au sens de l'art. 7 let. a LFAIE, qui sera quant à lui au bénéfice d'un motif d'exception et donc non assujetti au régime de l'autorisation. Elle concerne dès lors l'héritier institué ou légataire lorsqu'il ne peut se prévaloir de la qualité d'héritier légal<sup>4</sup>.

Dans une jurisprudence relativement récente, le Tribunal fédéral a relevé l'absence de marge de manœuvre quant au départ du délai lié à la condition de revente: l'héritier ne doit être autorisé à acquérir un immeuble au sens de l'art. 8 al. 2 LFAIE qu'à la condition de le revendre dans les **deux ans à compter de l'entrée en force de l'autorisation** (et non à compter, par exemple, de l'extinction du droit d'habitation)<sup>5</sup>;

- En **cas de rigueur**, une personne physique qui n'a pas de motif d'autorisation, faute de dispositions cantonales ou par suite d'un blocage local des autorisations, est autorisée à acquérir d'une autre personne physique une résidence principale, une résidence secondaire ou de vacances, ou un appartement dans un apparthôtel. Il y a cas de rigueur lorsque l'aliénateur se trouve dans une situation de détresse survenue après coup et imprévisible, qui ne peut être écartée que par l'aliénation de l'immeuble à une personne à l'étranger (art. 8 al. 3 LFAIE).

Le cas de rigueur s'évalue selon la situation de l'aliénateur, et non celle de la personne à l'étranger souhaitant acquérir l'immeuble. L'aliénateur doit avoir, au préalable, offert sans succès l'immeuble à la vente à des personnes non assujetties, aux prix de revient (art. 4 al. 1 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger [OAIE]). Il doit par ailleurs avoir affecté le logement à son usage personnel<sup>6</sup>. Il convient également de relever que cette exception de rigueur ne suffit pas à permettre l'acquisition à elle seule d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un appart-hôtel; encore faut-il que l'immeuble soit dans un lieu à vocation touristique selon le droit cantonal en vigueur (art. 4 al. 2 OAIE; art. 9 al. 3 LFAIE).

## 1.2 Motifs d'autorisation selon la législation cantonale

Les cantons peuvent disposer, par la voie législative, que l'autorisation est accordée dans le cadre de constructions de logements à caractère social (infra 1.2.1), de résidences secondaires (infra 1.2.2), ou pour l'acquisition d'un logement de vacances ou appartement dans un appart-hôtel (infra 1.2.3).

Les cantons peuvent prévoir ces motifs supplémentaires dans la mesure où la LFAIE les y habilite (art. 3 al. 2 LFAIE). En d'autres termes, les cantons ne peuvent que décider d'intégrer, dans leur législation cantonale, les motifs expressément mentionnés dans la loi fédérale. Ils ne disposent donc pas d'une marge de manœuvre pour légiférer sur d'autres motifs d'autorisation.

### 1.2.1 Logements à caractère social

Les cantons peuvent prévoir qu'une autorisation sera accordée lorsque l'immeuble est destiné à la construction, sans aide fédérale, de logements à caractère social au sens de la législation cantonale dans les lieux où sévit la pénurie de logements, ou comprend de tels logements s'ils sont de construction récente (art. 9 al. 1 let. a LFAIE)<sup>7</sup>.

### 1.2.2 Résidence secondaire en cas de relations étroites et dignes d'être protégées

Les cantons peuvent prévoir l'octroi d'une autorisation dans le cas où 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 (art. 9 al. 1 let. c LFAIE)<sup>8</sup>.

Par «relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées justifiant l'octroi de l'autorisation d'acquérir une résidence secondaire» on entend des relations régulières que l'acquéreur doit entretenir au lieu où se trouve l'immeuble pour y sauvegarder des intérêts prépondérants

d'ordre économique, scientifique, culturel ou d'autres intérêts importants. 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 (art. 6 OAIE).

À noter que l'acquisition doit être faite par une personne physique, c'est-à-dire uniquement en son nom personnel (art. 8 let. a OAIE). En outre, si la personne à l'étranger, son conjoint, son partenaire enregistré ou ses enfants de moins de 18 ans sont déjà propriétaires d'un logement de vacances, d'un appartement dans un appart-hôtel ou d'une résidence secondaire, cette personne à l'étranger ne pourra acquérir un autre immeuble de ce type qu'à la condition d'aliéner d'abord le premier (art. 11 al. 1 OAIE).

L'acquéreur devra par ailleurs aliéner ce logement dans un délai de deux ans s'il ne l'utilise plus comme résidence secondaire (art. 11 al. 2 let. e OAIE).

La surface ne doit pas dépasser, en règle générale, 200 m<sup>2</sup> pour la surface de nette de plancher, ou 1000 m<sup>2</sup> pour la surface de l'immeuble lorsque ces résidences ne sont pas soumises au régime de la propriété par étages (art. 10 al. 2 et 3 OAIE). Pour le reste, la surface parcellaire et la surface nette de plancher habitables sont soumises aux mêmes conditions que pour les logements de vacances (infra 1.2.3.5)<sup>9</sup>.

À noter enfin que lorsque la surface admissible est dépassée par suite d'un échange d'appartements ou une rectification de limite, les exceptions à l'assujettissement des art. 7 let. d et g LFAIE (1<sup>re</sup> partie, 3.3) sont levées. Il sera dans ce cas nécessaire pour le propriétaire d'obtenir une autorisation de l'autorité de première instance, en invoquant le cas échéant un motif d'autorisation dont il pourrait se prévaloir (art. 10 al. 5 OAIE).

## 1.2.3 Logement de vacances ou appartement dans un appart-hôtel

### 1.2.3.1 Généralités

Sur la base de l'art. 9 al. 2 LFAIE, les cantons peuvent disposer, par la 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 appart-hôtel (infra 1.2.3.4s.)<sup>10</sup>.

Ces logements ne peuvent être acquis que par des **personnes physiques**, directement et en nom propre (art. 8 OAIE). En outre, si la personne à l'étranger, son conjoint, son partenaire enregistré ou ses enfants de moins de 18 ans sont déjà propriétaires d'un logement de vacances, d'un appartement dans un appart-hôtel ou d'une résidence secondaire, cette personne à l'étranger ne pourra acquérir un autre immeuble de ce

genre qu'à la condition d'aliéner d'abord le premier (art. 11 al. 1 OAIE).

### 1.2.3.2 Contingents et implémentation dans la législation cantonale

Le Conseil fédéral fixe, dans les limites d'un nombre maximum prévu pour l'ensemble du pays, mais au maximum de 1500 unités, les contingents cantonaux annuels d'autorisations portant sur l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appart-hôtels, en tenant compte de l'intérêt supérieur du pays et de ses intérêts économiques (art. 11 al. 1 et 2 LFAIE).

Les cantons déterminent les lieux où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appart-hôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme (art. 9 al. 3 LFAIE).

Les cantons ou même les **communes** peuvent par ailleurs soumettre l'acquisition de tels logements à des restrictions plus sévères (art. 13 al. 1 et 2 LFAIE).

L'attribution et la répartition des contingents est traitée à l'art. 9 OAIE, et les contingents par cantons sont fixés à l'annexe 1 de l'OAIE.

### 1.2.3.3 Exceptions aux contingents

Une acquisition peut être **autorisée sans devoir être imputée sur le contingent cantonal** dans certains cas de figure prévus à l'art. 9 al. 4 LFAIE<sup>11</sup>.

### 1.2.3.4 Appart-hôtels

Est réputé «appart-hôtel» l'hôtel nouveau ou à rénover soumis au régime de la propriété par étages et appartenant à l'hôtelier, à des personnes à l'étranger et, le cas échéant, à des tiers, lorsque les conditions suivantes sont réunies: (i) les installations nécessaires à l'exploitation hôtelière et les appartements appartiennent à l'hôtelier à raison de 51% au moins de l'ensemble; (ii) l'exploitation durable de 65% au moins des quote-parts afférentes aux logements, y compris ceux qui appartiennent à l'hôtelier, est assurée en la forme hôtelière; et (iii) l'offre de prestations, la construction et l'exploitation hôtelières appropriées ainsi que la rentabilité probable de l'hôtel sont confirmées par un rapport d'expertise de la Société suisse de crédit hôtelier (art. 10 LFAIE).

En règle générale, la **surface** nette de plancher habitable (qui comprend les locaux habitables, y compris la cuisine, le local d'entrée, la salle de bains, les toilettes, la piscine fermée, le sauna, la salle de jeux, mais pas le balcon, les escaliers, la cave et le grenier) ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup> (art. 10 al. 2 OAIE). Selon une pratique constante, en cas de besoin supplémentaire dûment prouvé, peuvent sans autre être autorisés jusqu'à 250 m<sup>2</sup> de surface nette de plancher habitable, ainsi que, de manière exceptionnelle, des dépassements plus importants<sup>12</sup>.

Lorsque la surface admissible est dépassée par suite d'un échange d'appartements ou une rectification de limite, les exceptions à l'assujettissement des art. 7 let. d et g LFAIE (1<sup>re</sup> partie, 3.3) sont levées. Il sera dans ce cas nécessaire pour le propriétaire d'obtenir une autorisation de l'autorité de première instance, en invoquant cas échéant un motif d'autorisation dont il pourrait se prévaloir (art. 10 al. 5 OAIE).

S'agissant particulièrement de la condition d'une **exploitation durable en la forme hôtelière**, celle-ci est assurée si l'acte de constitution de la propriété par étages et le règlement d'administration et d'utilisation (art. 712dss du Code civil suisse [CC]) obligent les copropriétaires à mettre leur logement à la disposition de l'hôtelier (art. 7 al. 2 OAIE). Bien que les conditions légales ne le mentionnent pas, ce système implique que l'acquéreur et l'hôtelier concluent un **contrat d'exploitation** (par exemple un bail à ferme)<sup>13</sup>.

Les appartements dans un apparthôtel seront ainsi mis à la disposition de l'hôtelier en vue de leur exploitation en la forme hôtelière, surtout durant la haute saison<sup>14</sup>. Les apparthôtels seront alors grevés d'une charge correspondante (art. 11 al. 2 let. g OAIE; infra 1.4), laquelle est liée à l'objet (et non au propriétaire); il en découle que, même si acquis par une personne non assujettie à la LFAIE, le logement devra être laissé à disposition de l'hôtelier<sup>15</sup>.

### 1.2.3.5 Logements de vacances

La loi ne donne pas de définition précise des logements de vacances, et le Conseil fédéral a déjà eu l'occasion de souligner (dans son message du 19 février 2014 concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires) les limites toujours plus difficiles à tracer entre, notamment, les logements de vacances et les résidences secondaires<sup>16</sup>. À notre sens, il peut être pertinent de noter que le Code suisse des obligations (CO), en vue de qualifier des logements d'«appartements de vacances», trace pour limite un maximum de trois mois d'occupation (art. 253a al. 2 CO).

L'acquéreur doit pouvoir en tout temps utiliser lui-même son logement conformément au but dont il s'est prévalu<sup>17</sup>, étant également relevé que de tels logements, qui peuvent être mis en location temporairement, ne peuvent en tous cas pas être loués à l'année (art. 11 al. 2 let. f OAIE).

La surface nette de plancher habitable (qui comprend tous les locaux habitables, y compris la cuisine, le local d'entrée, la salle de bains, les toilettes, la piscine fermée, le sauna, la salle de jeux, mais pas le balcon, les escaliers, la cave et le grenier) ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup>, ou 1000 m<sup>2</sup> lorsque ces logements ne sont pas soumis au régime de la propriété par étages (art. 10 al. 2 et 3 OAIE). Selon une pratique constante, en cas de besoin supplémentaire dûment prouvé, peuvent sans autre être auto-

risés jusqu'à 250 m<sup>2</sup> de surface nette de plancher habitable et 1500 m<sup>2</sup> de surface parcellaire, ainsi que, de manière exceptionnelle, des dépassements plus importants<sup>18</sup>.

Lorsque la surface admissible est dépassée par suite d'un échange d'appartements ou une rectification de limite, les exceptions à l'assujettissement des art. 7 let. d et g LFAIE (1<sup>re</sup> partie, 3.3) sont levées. Il sera dans ce cas nécessaire pour le propriétaire d'obtenir une autorisation de l'autorité de première instance, en invoquant cas échéant un motif d'autorisation dont il pourrait se prévaloir (art. 10 al. 5 OAIE).

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de souligner que si les travaux augmentant la surface nette de plancher habitable d'un logement de vacances, dont l'acquisition avait été soumise au régime de l'autorisation, sont eux-mêmes assujettis audit régime, cela n'est pas le cas des travaux diminuant la surface nette de plancher habitable, lesquels ne requièrent quant à eux pas d'autorisation au sens de la LFAIE<sup>19</sup>.

### 1.3 Motifs impératifs de refus

Selon l'art. 12 LFAIE, l'autorisation d'acquiescer est refusée en tout état de cause, lorsque: (i) l'immeuble sert à un placement de capitaux que la LFAIE n'autorise pas (let. a)<sup>20</sup>; ou (ii) la surface de l'immeuble est supérieure à ce qu'exige l'affectation de celui-ci (let. b)<sup>21</sup>; ou (iii) l'acquéreur a tenté d'éluider la loi (let. c); ou (iv) l'acquéreur d'une résidence secondaire, d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel, son conjoint, son partenaire enregistré ou ses enfants de moins de 18 ans sont déjà propriétaires d'un immeuble de ce genre en Suisse (let. d); ou, enfin, (v) l'acquisition est contraire aux intérêts supérieurs du pays (let. f).

Quelques points relevés ces dernières années dans la jurisprudence du Tribunal fédéral sont à souligner:

- Les **motifs de refus** de l'art. 12 LFAIE, par exemple l'impossibilité d'acquiescer un second logement de vacances, ne peuvent être opposés aux acquisitions exclues du régime de l'autorisation car bénéficiant d'un motif d'exception<sup>22</sup>;
- S'agissant de l'art. 12 let. b LFAIE: en vue d'obtenir une autorisation pour un logement de vacances dont la surface dépasse 200 m<sup>2</sup> (art. 10 al. 2 OAIE), il appartient à l'acquéreur de prouver que l'utilisation de l'immeuble nécessite une surface plus importante, compte tenu de sa situation et de ses besoins (par exemple au vu du nombre de personnes qui utilisent le logement). À cet égard, le cercle de personnes susceptibles d'utiliser le logement doit être analysé de manière large et ne se limite pas au conjoint de l'acquéreur et à leurs enfants mineurs. L'acquéreur doit encore prouver que ces personnes utilisent

effectivement ou prévoient d'utiliser le logement simultanément<sup>23</sup>;

- L'art. 12 let. c LFAIE concerne les cas de fraudes à la loi, c'est-à-dire tous les procédés qui permettent d'acquiescer des droits sur un immeuble, bien que les conditions auxquelles cette acquisition est soumise fassent défaut<sup>24</sup>.

Une autorisation peut ainsi être refusée, sur la base de l'art. 12 let. c LFAIE, à des personnes physiques non assujetties voulant acquiescer un immeuble, lorsqu'une société qu'elles contrôlent s'est elle-même vue refuser auparavant l'autorisation d'acquiescer ce même immeuble (n'ayant pas pu prouver l'absence de domination étrangère sur la société). L'existence d'une identité économique peut ainsi conduire à ce que des personnes physiques se voient imputer la tentative antérieure de contournement par le biais d'une société qu'elles contrôlent<sup>25</sup>.

### 1.4 Conditions et charges

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 (art. 14 al. 1 LFAIE).

Par «**condition**», on entend notamment celle d'aliéner son logement de vacances, respectivement son appartement dans un apparthôtel, respectivement sa résidence secondaire, avant d'acquiescer un nouvel immeuble de ce genre (art. 11 al. 1 OAIE).

Les **charges** (décidées par l'autorité de première instance dans le cadre de la délivrance de l'autorisation) doivent être mentionnées dans le registre foncier (art. 14 al. 3 LFAIE), étant précisé que ne peuvent être mentionnées les charges ayant trait à l'acquisition de droits pour lesquels aucun feuillet du grand livre n'est ouvert<sup>26</sup>. L'inobservation d'une charge constitue tant un motif de révocation de l'autorisation qu'une infraction pénale (infra 3.1 et 3.3). L'art. 11 al. 2 OAIE énumère des charges dont doivent être assorties les autorisations, notamment l'obligation générale d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requiescer le consentement de l'autorité de première instance pour toute modification de l'affectation (al. 2 let. a). Les autres charges énumérées concernent quant à elles des cas de figures précis (terrain à bâtir, logements de vacances, etc.).

Cette liste figurant à l'art. 11 al. 2 OAIE est non exhaustive, l'autorité de première instance pouvant prévoir des charges plus sévères pour assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur (al. 3). Pour rappel, l'obligation de l'héritier assujetti au régime de l'autorisation d'aliéner dans les deux ans l'immeuble acquis constitue également une charge (art. 8 al. 2 LFAIE; supra 1.1).

À la demande de l'acquéreur, ces charges peuvent être révoquées pour des motifs impérieux (art. 14 al. 4 LFAIE), c'est-à-dire une modification des circonstances qui rend l'exécution des charges impossible ou insupportable pour l'acquéreur (art. 11 al. 4 OAIE).

Le Tribunal fédéral a par exemple admis la révocation d'une charge d'exploitation hôtelière, permettant de ce fait la réaffectation d'un hôtel en logement de vacances, et ce au motif qu'au moment de la cessation de l'exploitation hôtelière, l'hôtel ne pouvait pas être exploité de manière rentable en raison d'une dégradation imprévisible de la conjoncture hôtelière. Le rétablissement d'une telle exploitation aurait en outre nécessité des travaux coûteux et potentiellement impossibles à réaliser, et le maintien de la charge d'affectation aurait dès lors imposé un sacrifice disproportionné aux propriétaires étrangers<sup>27</sup>.

## 2. Autorités, décisions et procédure de recours

### 2.1 Autorités compétentes

Le système prévu par la LFAIE peut se voir comme une répartition de compétences entre les autorités cantonales spécifiquement instituées par la Lex Koller (infra 2.1.1), les autorités habituellement compétentes en matière de transfert de propriété, de personnes morales ou d'enchères (infra 2.1.2), et enfin certaines autorités fédérales appelées à intervenir dans des cas de figure précis (infra 2.1.3).

#### 2.1.1 Autorités cantonales

Chaque canton désigne une **autorité de première instance** chargée de rendre les décisions en matière: (i) d'assujettissement (ou non) au régime de l'autorisation, (ii) d'octroi (ou non) d'une autorisation, (iii) de révocation d'une autorisation, et (iv) de révocation d'une charge (art. 15 al. 1 let. a LFAIE). La compétence dépendra du lieu où l'immeuble est sis, ou, pour l'acquisition des parts d'une société, celle du lieu où se trouve la part des immeubles prépondérante en valeur (art. 15 al. 2 LFAIE).

Les cantons instituent également une **autorité habilitée à recourir** contre les décisions, ainsi qu'à requérir la révocation ou l'ouverture d'une procédure pénale, et à agir en cessation de l'état illicite (art. 15 al. 1 let. b LFAIE).

Enfin, les cantons désignent l'**autorité de recours** appelée à statuer sur lesdits recours (art. 15 al. 1 let. c LFAIE).

#### 2.1.2 Offices cantonaux du registre foncier et du registre du commerce, et autorité chargée des enchères

Dans le cas où l'acquéreur aurait omis de saisir l'autorité de première instance pour requérir

l'autorisation ou la décision de non-assujettissement nécessaire (infra 2.2.1), il prend alors le risque de voir l'opération d'acquisition bloquée devant les autorités compétentes:

- Lorsque le **conservateur du registre foncier** considère que l'acquisition de l'immeuble ne nécessite aucune autorisation, il procède à l'inscription au registre foncier du transfert de propriété. L'OAIE fixe les conditions dans lesquelles le conservateur renoncera à renvoyer l'acquéreur devant l'autorité de première instance (c'est-à-dire les cas dans lesquels il validera sans autre l'opération): par exemple, dans le cas d'un établissement stable, si l'acquéreur établit que l'immeuble sert à une entreprise pour l'exercice d'une activité économique (art. 18a al. 1 let. a OAIE).

À l'inverse, il se peut que le conservateur ne puisse d'emblée exclure l'application de la LFAIE (par exemple: si la surface d'une résidence principale dépasse 3000 m<sup>2</sup> [art. 18a al. 2 let. c OAIE a contrario]; ou dans le cas où le conservateur soupçonne l'existence d'une opération fiduciaire<sup>28</sup>; etc.). Il suspend alors la procédure d'inscription et impartit un délai de trente jours à l'acquéreur pour saisir l'autorité de première instance et demander l'autorisation ou faire constater le non-assujettissement. À défaut de quoi, le conservateur du registre foncier refusera d'entrée de cause de procéder à l'inscription (art. 18 al. 1 LFAIE);

- Le **présposé au registre du commerce** procède comme le conservateur du registre foncier, étant précisé que si une société transfère son siège de suisse à l'étranger, le présposé la renvoie dans tous les cas devant l'autorité de première instance avant de la radier (art. 18 al. 2 LFAIE). De manière générale, il renverra l'acquéreur à l'autorité de première instance si l'inscription est en rapport avec la participation d'une personne à l'étranger (art. 18b OAIE);
- En présence d'un cas soumis à la LFAIE (ou en cas de doute à ce sujet), l'**autorité chargée des enchères** impartit à l'acquéreur un délai de dix jours pour (notamment) demander l'autorisation ou la constatation de non-assujettissement, et en informe simultanément le registre foncier. Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères (art. 19 al. 2 et 3 LFAIE). L'art. 18a OAIE fixe les conditions auxquelles l'autorité chargée des enchères renoncera à renvoyer l'acquéreur devant l'autorité de première instance.

#### 2.1.3 Autorités fédérales

Le Conseil fédéral statue sur les questions de dispense d'autorisation en raison de l'intérêt supérieur de la Confédération ainsi que d'acqui-

sition contraire aux intérêts du pays (art. 16 al. 1 et 2 LFAIE).

Sont compétents dans les autres cas, le Département fédéral de justice et police et, pour autant que la LFAIE le prévoit, l'Office fédéral de la justice (**OFJ**; art. 16 al. 4 LFAIE).

L'**OFJ** joue en réalité un rôle significatif, sachant que la Lex Koller lui attribue la **qualité pour recourir contre les décisions de l'autorité de première instance**, dans le cas où l'autorité cantonale de recours renonce à recourir (art. 20 al. 2 let. b LFAIE; infra 2.3). Il assure donc par ce moyen le suivi et la surveillance des décisions cantonales par une autorité fédérale.

### 2.2 Décisions rendues en matière de LFAIE

Les décisions rendues par l'autorité de première instance consistent principalement en des décisions en matière (i) d'assujettissement (ou non) au régime de l'autorisation, (ii) d'octroi (ou non) d'une autorisation, (iii) de révocation d'une autorisation, et (iv) de révocation d'une charge (infra 2.2.1 ss)<sup>29</sup>.

Par ailleurs, certains types de décisions rendues par les offices cantonaux du registre foncier ou du registre du commerce, ainsi que par l'autorité chargée des enchères, sont également assimilables à des décisions rendues en première instance en matière de LFAIE (infra 2.2.4). Les décisions **entrent en force** lorsque l'autorité cantonale habilitée à recourir, l'OFJ et la commune sur le territoire de laquelle se trouve l'immeuble ont renoncé par écrit à recourir, ou lorsque le délai de recours a expiré et qu'aucun recours n'a été déposé<sup>30</sup>.

#### 2.2.1 Décision de non-assujettissement et autorisation

Lorsque l'acquéreur **ne peut d'emblée exclure** que l'acte juridique est assujéti au régime de l'autorisation<sup>31</sup>, il doit solliciter l'octroi d'une autorisation ou la constatation du non-assujettissement par l'autorité compétente, généralement l'autorité de première instance au lieu de situation de l'immeuble. Cette requête doit être formée sitôt après la conclusion de l'acte juridique ou, à défaut d'un tel acte, sitôt après l'acquisition (art. 17 al. 1 LFAIE, art. 15 al. 1 OAIE)<sup>32</sup>.

**En cas d'acte juridique assujéti au régime de l'autorisation**, le transfert, qu'il soit avec ou sans mutation au registre foncier (comme c'est le cas du transfert d'actions), ne peut pas être effectué sans autorisation entrée en force<sup>33</sup>.

Les règles relatives à l'administration des preuves sont posées à l'art. 22 LFAIE et, à l'instar des règles généralement applicables au droit administratif, consacrent l'application de la **maxime inquisitoire**. Les autorités ne peuvent se fonder que sur des allégués qu'elles ont vérifiés et sur lesquels elles ont, cas échéant, réuni les preuves (al. 1)<sup>34</sup>.

L'autorisation d'acquérir se périmé lorsqu'elle n'est pas utilisée dans un délai de trois ans (art. 12 al. 1 OAIE). Si l'acquéreur le requiert avant l'expiration, l'autorisation pourra (à titre exceptionnel et pour des motifs importants) être prolongée (art. 12 al. 2 OAIE).

### 2.2.2 Révocation d'une autorisation

La décision de révocation est une sanction de droit administratif, et est donc traitée dans le chapitre consacré à ce sujet (infra 3.1).

### 2.2.3 Révocation d'une charge

La compétence décisionnelle pour révoquer une charge (supra 1.4) revient également à l'autorité de première instance, étant précisé qu'une telle charge ne peut être révoquée que pour des motifs impérieux<sup>35</sup>.

### 2.2.4 Décisions des offices cantonaux du registre foncier et du registre du commerce, et de l'autorité chargée des enchères

Le renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance par l'office cantonal du registre foncier ou du registre du commerce, ou par l'autorité chargée des enchères, **ne constitue pas une décision administrative susceptible de recours** (infra 2.3)<sup>36</sup>.

En revanche, la **décision d'écarter la réquisition** prise par le conservateur du registre foncier ou par le préposé au registre du commerce (par exemple parce que l'autorisation délivrée par l'autorité de première instance est périmée<sup>37</sup>) peut faire l'objet d'un recours devant l'autorité cantonale de recours compétente au sens de la LFAIE. Ce recours remplace le recours devant l'autorité de surveillance du registre foncier ou du registre du commerce (art. 18 al. 3 LFAIE). De manière similaire, l'annulation de l'adjudication par l'autorité chargée des enchères peut faire l'objet d'un recours devant l'autorité de première instance compétente au sens de la LFAIE, et ce recours remplace le recours devant l'autorité de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillite (art. 19 al. 4 LFAIE).

## 2.3 Recours

Les décisions des autorités de première instance, du conservateur du registre foncier, du préposé au registre du commerce ou de l'autorité chargée des enchères sont sujettes à **recours devant l'autorité cantonale de recours** (art. 20 al. 1 LFAIE).

L'autorité de première instance, en particulier, notifie sa décision, en la motivant et en indiquant les voies de recours, aux parties, à la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est sis et, avec le dossier complet, à l'autorité cantonale habilitée à recourir. Si cette dernière renonce à recourir ou retire son recours, elle notifie, sans

frais, la décision accompagnée du dossier complet à l'OFJ (art. 17 al. 2 et 3 LFAIE).

S'agissant de la **qualité pour recourir** contre ces décisions (art. 20 al. 2 LFAIE), celle-ci appartient: à l'acquéreur, l'aliénateur et toute autre personne ayant un intérêt digne de protection à ce que la décision soit annulée ou modifiée (let. a); à l'autorité cantonale habilitée à cet effet ou, si celle-ci renonce à recourir ou retire son recours, l'OFJ (let. b); et à la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est sis, lorsqu'il s'agit d'une autorisation ou d'une décision constatant qu'aucune autorisation n'est requise ou révoquant une charge (let. c).

Le **délai de recours** est de **trente jours** et commence à courir dès la notification de la décision aux parties ou à l'autorité habilitée à recourir (art. 20 al. 3 LFAIE). À noter que le Tribunal fédéral a confirmé que le délai de recours devant les autorités cantonales pouvait être **suspendu durant les périodes de suspension des délais**, en vertu du droit procédural cantonal (comme c'était le cas en l'espèce dans le canton des Grisons), et que cette règle s'appliquait également au recours formé par l'OFJ<sup>38</sup>.

Des mesures provisionnelles propres à maintenir un état de droit ou de fait peuvent être ordonnées, et le recours contre une mesure provisionnelle n'a pas effet suspensif (art. 23 al. 1 et 2 LFAIE).

Le **recours devant les autorités fédérales** est régi par les dispositions générales de la procédure fédérale. Les parties et autorités habilitées à recourir devant l'autorité cantonale de recours ont également la qualité pour recourir devant les autorités fédérales (art. 21 al. 1 et 2 LFAIE), l'OFJ ayant notamment la qualité pour former recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral<sup>39</sup>.

## 3. Sanctions

Les infractions à la LFAIE peuvent avoir pour conséquences des sanctions administratives, civiles, et pénales.

### 3.1 Sanctions de droit administratif

Du point de vue administratif, l'autorisation pourra être **révoquée** par l'autorité de première instance lorsque l'acquéreur l'aura obtenue frauduleusement en fournissant des indications inexactes ou lorsque, malgré une mise en demeure, il n'aura pas respecté une charge (art. 25 al. 1 LFAIE).

En outre, **l'assujettissement au régime de l'autorisation pourra être constaté d'office ultérieurement**, dans le cas où l'acquéreur aurait fourni à l'autorité compétente, au conservateur du registre foncier ou au préposé au registre du commerce des indications inexactes ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre cet

assujettissement (art. 25 al. 1<sup>bis</sup> LFAIE). En ce qui concerne **par exemple** les indications fournies au préposé au registre du commerce, tel sera notamment le cas lorsque les requérants ne déclarent pas la prise de participation directe ou indirecte par des personnes à l'étranger, ou masquent le but réel immobilier de la société<sup>40</sup>.

## 3.2 Sanctions de droit civil

### 3.2.1 Inefficacité et nullité

Les actes juridiques concernant une acquisition pour laquelle l'intéressé doit être au bénéfice d'une autorisation restent **sans effets** («inefficaces») en l'absence d'autorisation passée en force (art. 26 al. 1 LFAIE). Ainsi, l'acquéreur ne peut pas se faire inscrire au registre foncier<sup>41</sup>, mais demeure néanmoins lié par l'acte<sup>42</sup>.

Au sens de l'art. 26 al. 2 LFAIE, ces actes juridiques sont **nuls** lorsque: l'acquéreur exécute l'acte juridique sans demander une autorisation ou avant que celle-ci ne passe en force (let. a); l'autorité a refusé l'autorisation ou l'a révoquée par une décision passée en force (let. b)<sup>43</sup>; le conservateur du registre foncier ou le préposé au registre du commerce écarte la réquisition, sans que l'autorité de première instance ait préalablement refusé l'autorisation (let. c); et l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication, sans que l'autorité de première instance ait préalablement refusé l'autorisation (let. d). La distinction entre l'inefficacité ou la nullité de l'acte se trouve donc dans le caractère temporaire (pour l'inefficacité) ou définitif (pour la nullité). Ainsi, un acte inefficace devient nul lorsque l'autorisation est refusée<sup>44</sup>.

L'inefficacité et la nullité sont **constatées d'office** (art. 26 al. 3 LFAIE). S'agissant en particulier de la nullité, il s'agit d'un cas de nullité absolue relevé d'office et en tout temps (indépendamment de la question de savoir si l'action en rétablissement de l'état antérieur est prescrite ou non [infra 3.2.2])<sup>45</sup>.

Les **conséquences juridiques** communes à ces deux notions, énumérées à l'art. 26 al. 4 LFAIE, sont les suivantes: les prestations promises ne sont pas exigibles (let. a); les prestations fournies peuvent être répétées dans le délai d'une année dès la connaissance du droit de répétition ou, en cas de procédure pénale, dès la clôture de cette procédure, mais au plus tard dans les dix ans qui suivent l'exécution de ces prestations (let. b); et l'action en cessation de l'état illicite est intentée d'office (let. c [infra 3.2.2]).

S'agissant plus particulièrement de la restitution des prestations (let. b), celle-ci est soumise, **pour le vendeur**, aux conditions de l'**action en revendication** selon les art. 641 et 975 CC et, **pour l'acquéreur**, aux dispositions relatives à l'**enrichissement illégitime** selon les art. 62 ss CO<sup>46</sup>. En ce qui concerne l'action en répétition du prix,

il faut noter que la loi déroge à l'art. 63 CO, dans la mesure où l'acquéreur peut réclamer la restitution quand bien même il n'était pas dans l'erreur<sup>47</sup>. Par ailleurs, le délai de prescription déroge aux règles usuelles applicables aux deux actions, à savoir à l'art. 67 CO s'agissant de l'enrichissement illégitime, et aux règles générales en matière d'action en revendication (le droit réel étant en principe imprescriptible)<sup>48</sup>.

### 3.2.2 Cessation de l'état de fait illicite

Selon l'art. 27 al. 1 LFAIE, l'autorité cantonale habilitée à recourir ou, si elle n'agit pas, l'OFJ, tente contre les parties, devant le juge:

- Une **action en rétablissement de l'état antérieur** lorsque l'immeuble a été acquis sur la base d'un acte juridique nul en raison du défaut d'autorisation (let. a)<sup>49</sup>.  
L'art. 27 al. 3 LFAIE prévoit cependant deux fins de non-recevoir: lorsque les parties ont elles-mêmes rétabli l'état antérieur (à savoir qu'elles invalident le contrat, se restituent leurs prestations réciproques et font modifier le registre), ou lorsqu'un tiers de bonne foi a acquis l'immeuble (art. 27 al. 5 LFAIE)<sup>50</sup>;
- Une **action en dissolution d'une personne morale** et en dévolution de son patrimoine à la corporation publique, dans le cas particulier visé à l'art. 57 al. 3 CC (but illicite [let. b]), ce qui est typiquement le cas d'une société anonyme lorsqu'elle est constituée en vue de procurer des immeubles en violation de la LFAIE à des personnes domiciliées à l'étranger<sup>51</sup>.

La **qualité pour agir** revient donc à l'autorité cantonale et, subsidiairement, à l'OFJ. La **qualité pour défendre** appartient à l'acquéreur et au vendeur (lesquels sont assignés comme consorts nécessaires), et éventuellement au tiers de mauvaise foi<sup>52</sup>.

Si le rétablissement de l'état antérieur se révèle **impossible ou inopportun**, le juge ordonne les enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles (art. 27 al. 2 LFAIE). Le rétablissement de l'état antérieur est notamment impossible lorsque l'acquéreur a revendu l'immeuble à un tiers de bonne foi ou lorsque l'aliénateur n'est pas en mesure de rembourser le prix. Le rétablissement est inopportun notamment lorsque les circonstances ne permettent pas de l'imposer raisonnablement à l'aliénateur ou lorsque l'acquéreur a fait de gros investissements difficilement remboursables<sup>53</sup>.

Selon l'art. 27 al. 4 LFAIE, les deux actions doivent être intentées: **dans l'année** qui suit l'entrée en force d'une décision entraînant la nullité (let. a); dans les autres cas, mais sous réserve de la suspension pendant une procédure administrative, **dans les dix ans** qui suivent l'acquisition (let. b); et, lorsqu'il y a actes punissables, dans le **délai de**

**prescription de l'action pénale**, s'il est plus long (let. c).

### 3.3 Sanctions pénales

Les art. 28ss LFAIE prévoient diverses infractions pénales:

- L'art. 28 LFAIE sanctionne les actes visant à éluder le régime de l'autorisation, notamment de celui ou celle qui met à exécution un acte juridique nul en raison du défaut d'autorisation, ou l'héritier tenu de requérir une autorisation et qui ne le fait pas dans le délai imparti. La négligence est également sanctionnée;
- L'art. 29 LFAIE se rapporte à celui ou celle qui, intentionnellement, fournit aux autorités compétentes des indications inexacts ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci, ou exploite astucieusement une erreur de l'autorité. La négligence est également sanctionnée;
- L'art. 30 LFAIE sanctionne l'inobservation d'une charge, y compris en cas de négligence;
- L'art. 31 LFAIE sanctionne quant à lui le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents, le secret professionnel demeurant toutefois réservé.

Il ressort de l'art. 32 al. 1 LFAIE que l'action pénale se **prescrit**: par deux ans pour le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents (let. a), par cinq ans pour les autres contraventions (let. b), et par dix ans pour les délits (let. c). La peine infligée pour une contravention se prescrit quant à elle par cinq ans (al. 2). À noter que celui qui, par l'effet d'une infraction, aura obtenu un avantage illicite qui n'est pas supprimé ensuite d'une action, doit être tenu, avant l'expiration du délai de prescription de l'action pénale et alors même qu'aucune personne déterminée ne peut être poursuivie ou condamnée, de payer au canton un montant correspondant à cet avantage (art. 33 LFAIE). Pour ce qui est, enfin des infractions commises dans la gestion d'une entreprise, l'art. 34 LFAIE renvoie aux art. 6 et 7 de la loi fédérale 22 mars 1974 sur le droit pénal administratif, désignant les personnes physiques responsables dans le cadre de la gestion d'une entreprise. ■

#### → Conclusion

Le régime de l'autorisation prévu par la Lex Koller est strict, et les entorses à la loi peuvent être lourdes de conséquences.

Dans le doute, il appartiendra à l'acquéreur de saisir l'autorité de première instance en sollicitant la constatation du non-assujettissement au régime de l'autorisation, ou, à défaut, l'octroi d'une autorisation.

En amont de toute procédure à l'issue parfois incertaine, l'acquéreur prendra le soin de penser en détail son projet d'acquisition, en l'adaptant si possible aux exigences fixées non seulement par la Lex Koller, mais également par les normes cantonales et communales applicables.

<sup>1</sup> Il n'est pas nécessaire que l'acquéreur soit lui-même une institution de prévoyance. Ainsi, la direction d'un fonds contractuel destiné exclusivement à des institutions de prévoyance peut se prévaloir de ce motif (Trandafir, Lex Koller: acquisitions indirectes, SA, fonds de placement contractuel, SICAV, SCPC, fondation de placement, société immobilière, trust, Genève/Zurich/Bâle 2019, n° 325; TF, arrêt 2C\_684/2010 du 24 mai 2011).

<sup>2</sup> Selon la pratique, les fondations soumises à la loi du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle (LPP) ne sont pas considérées comme étrangères même si l'entreprise est sous domination étrangère (Aide-mémoire de l'OFJ en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 1<sup>er</sup> juillet 2009, état au 13 février 2024 [ci-après: «Aide-mémoire»]), p. 9.

<sup>3</sup> Aide-mémoire, p. 10.

<sup>4</sup> Aide-mémoire, p. 10.

<sup>5</sup> TF, arrêt 2C\_534/2021 du 16 décembre 2021, consid. 5.2.4.

<sup>6</sup> Aide-mémoire, p. 10.

<sup>7</sup> Voir par exemple l'art. 3 de la loi cantonale genevoise du 20 juin 1986 d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger; pour les autres cantons ayant introduit ce motif, voir Aide-mémoire, p. 12.

<sup>8</sup> Pour les cantons ayant introduit ce motif, voir Aide-mémoire, p. 11.

<sup>9</sup> Aide-mémoire, p. 11.

<sup>10</sup> Pour les cantons ayant introduit ce motif, voir Aide-mémoire, p. 11.

<sup>11</sup> Notamment lorsque l'aliénateur a déjà été mis au bénéfice d'une autorisation d'acquérir le logement de vacances ou l'appartement dans un appart'hôtel (art. 9 al. 4 let. a LFAIE). À noter que, comme a eu l'occasion de le rappeler le Tribunal fédéral, le seul fait qu'un tel logement se soit trouvé au moment de l'acquisition origininaire dans un lieu touristique ne libère pas l'autorité d'examiner la condition du lieu touristique au sens de l'art. 9 al. 3 LFAIE, au moment de la revente. Un réexamen de cette condition sera donc nécessaire à ce moment-là (TF, arrêt 2C\_1082/2016 du 2 juin 2017 consid. 6; Dubois/Martin, Chronique de jurisprudence immobilière/VI. Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, not@lex 2018, p. 33).

<sup>12</sup> Aide-mémoire, p. 11.

<sup>13</sup> Bodevin, Les «hôtels» en droit public de la construction, Lex Weber – Lex Koller – LAT, Zurich 2021, n° 394.

<sup>14</sup> La loi n'impose aucune durée d'exploitation minimale, néanmoins le Tribunal fédéral a mentionné l'obligation de mettre l'appartement à disposition de l'exploitant pendant au moins 6 mois par année (voir ATF 130 II 290 faits = RDAF 2005 I, p. 659, et Bodevin, op. cit., n° 393).

<sup>15</sup> Aide-mémoire, p. 11.

<sup>16</sup> FF 2014 2209, p. 2226.

<sup>17</sup> Aide-mémoire, p. 11.

<sup>18</sup> Aide-mémoire, p. 11.

<sup>19</sup> TF, arrêt 2C\_808/2018 du 12 avril 2019, consid. 3.2.2.

<sup>20</sup> P. ex. la conservation de terrains à bâtir ou de bâtiments vides (Instructions de l'OFJ aux offices du registre foncier du 1<sup>er</sup> juillet 2009 [ci-après: «Instructions»], n° 41. 2), ou l'acte fiduciaire (voir les directives genevoises d'interprétation de la LFAIE, ch. 6 [état au 26 février 2021]).

<sup>21</sup> Dépasant par exemple la superficie de réserve admissible destinée à l'extension à moyen terme de l'entreprise (art. 18a al. 1 let. c OAIE).

<sup>22</sup> TF, arrêts 2C\_190/2017 du 15 septembre 2017 consid. 3.3.4 et 2C\_10/2014 du 4 septembre 2014 consid. 4.7.

<sup>23</sup> TF, arrêt 2C\_947/2018 du 10 août 2020 consid. 3.5.3.

<sup>24</sup> ATF 114 Ib 11, JdT 1990 I 244.

<sup>25</sup> TF, arrêt 2C\_1070/2016 du 3 octobre 2017, consid. 3.4.1 et 4.3.

<sup>26</sup> Instructions, n° 81.4.

<sup>27</sup> TF, arrêt 2C\_13/2009 du 19 février 2010 consid. 5.2.

<sup>28</sup> Instructions, n° 33.1.

<sup>29</sup> À noter qu'il est fréquent dans la pratique tessinoise de régler une violation de la LFAIE en concluant un contrat de droit administratif. Celui-ci s'apparente à une décision (Siegenthaler/Pichonnaz, Grundstückkauf/Contrat de vente immobilière, in: DC 2020, p. 152).

<sup>30</sup> Aide-mémoire, p. 9.

<sup>31</sup> S'agissant des actes juridiques pouvant d'emblée être exclus du régime de l'autorisation, il est utile de souligner que les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent, dans la mesure où l'officier public y certifie qu'il a lui-même vérifié les faits et lorsque rien ne permet de mettre en doute leur exactitude (art. 18 OAIE). Le droit cantonal peut prévoir que la preuve d'absence d'assujettissement pourra être établie, devant les offices cantonaux du registre foncier et du registre du commerce, ou de l'autorité chargée des enchères, par un système d'attestations notariales, sous réserve toutefois des art. 18a et 18b OAIE (voir p.ex. les art. 11 ss de la loi cantonale genevoise du 20 juin 1986 d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger).

<sup>32</sup> D'autres autorités, tel que l'OFJ, sont également habilitées à saisir l'autorité pour faire constater l'assujettissement (art. 15 al. 3 OAIE).

<sup>33</sup> Aide-mémoire, p. 8.

<sup>34</sup> À noter que sous l'angle de l'art. 6 al. 2 LFAIE, il incombe en revanche à l'acquéreur de prouver l'absence de domination étrangère, si l'un des cas de présomption est réalisé (TF, arrêt 2C\_1103/2018 du 18 mai 2020 consid. 3.1).

<sup>35</sup> Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5<sup>e</sup> éd. 2016, n° 1160 et les références.

<sup>36</sup> ATF 101 Ib 441 consid. 1b; Aide-mémoire, p. 8.

<sup>37</sup> Instructions, n° 25.11.

<sup>38</sup> TF, arrêt 2C\_748/2017 du 15 juin 2018 consid. 4.4.

<sup>39</sup> TF, arrêt 2C\_808/2018 du 12 avril 2019 cons. 1.2; voir ég. 89 al. 2 let. a de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral.

<sup>40</sup> Trandafir, op. cit., n° 402.

<sup>41</sup> Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° N 1171.

<sup>42</sup> Aide-mémoire, p. 12.

<sup>43</sup> La nature juridique de la révocation est controversée: selon la conception majoritaire, elle aurait pour effet de priver les actes d'exécution de toute validité, avec effet rétroactif (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1178).

<sup>44</sup> Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1173 ss.

<sup>45</sup> Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1171.

<sup>46</sup> Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1182.

<sup>47</sup> Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1185.

<sup>48</sup> Carron/Wessner, Droit des obligations – Partie générale, Volume I: les concepts généraux et la représentation – l'enrichissement illégitime – la relation précontractuelle, Berne 2022, n° 1221; Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1187.

<sup>49</sup> Le juge civil est lié par la décision de l'autorité administrative passée en force à ce sujet, à moins que la décision ne soit affectée d'un vice particulièrement grave. À défaut d'une telle décision, le juge civil statue à titre préjudiciel sur l'assujettissement et, le cas échéant, sur l'autorisation; sa décision n'a pas autorité de chose jugée (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1202 et les réf. citées: ATF 105 II 308 c. 2; ATF 108 II 456 c. 2; ATF 110 Ib 105 c. 3a).

<sup>50</sup> Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1203; ATF 113 II 450, JdT 1988 I 162.

<sup>51</sup> ATF 115 II 401 c. 1b, JdT 1991 I 526.

<sup>52</sup> Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n° 1199.

<sup>53</sup> Idem, n° 1208.