TF, 05.02.2026, 2C_437/2024*

L'art. 7 lit. b LFAIE, qui prévoit que ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation les parents en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur ainsi que son conjoint ou son partenaire enregistré, ne s'applique pas dans le cas du transfert d'un appartement de vacances à un trust.

Faits

Un couple de ressortissants du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord est propriétaire d'un appartement de vacances à Grindelwald. Le couple a deux fils majeurs, ressortissants des Etats-Unis d'Amérique. Ni les fils ni les parents n'ont de domicile en Suisse.

En 2020, les parents et leurs fils signent un « Irrevocable Trust Agreement », régi par le droit de l'Etat de New York, et constituent un trust. Le père y désigne son épouse et ses deux fils à la fois comme *trustees* et comme *beneficiaries*.

Les parents s'adressent ensuite au *Regierungsstatthalteramt* d'Interlaken-Oberhasli, en lui demandant notamment de constater que leur appartement de vacances peut être transféré au trust. Par décision du 6 mai 2022, le *Regierungsstatthalteramt* constate que l'appartement de vacances peut être transféré au trust sans autorisation au sens de la LFAIE.

L'OFJ forme un recours contre cette décision auprès du *Verwaltungsgericht* du canton de Berne. Celui-ci admet partiellement le recours, mais confirme la décision de l'instance précédente s'agissant de l'absence de soumission à autorisation au sens de la LFAIE.

L'OFJ exerce un recours en matière de droit public auprès du Tribunal fédéral. Celui-ci doit déterminer si le transfert de l'appartement de vacances au trust est soumis à autorisation au sens de la LFAIE.

Droit

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). En principe, une personne étrangère domiciliée à l'étranger a besoin d'une autorisation lorsqu'elle acquiert un immeuble en Suisse (art. 2 al. 1 LFAIE *cum* art. 5 LFAIE).

La loi prévoit certaines exceptions à l'obligation d'autorisation (en part. art. 7 LFAIE). En particulier, ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation les parents en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur ainsi que son conjoint ou son partenaire enregistré (art. 7 lit b LFAIE).

L'instance précédente a considéré que le trust n'était pas une « personne à l'étranger » au sens de la LFAIE, mais qu'il convenait d'analyser la position juridique des personnes impliquées dans le rapport de trust. Bien que l'opération fût en principe soumise à autorisation, l'exception de l'art. 7 lit. b LFAIE était remplie, dans la mesure où les *trustees* et les *beneficiaries* étaient les descendants et l'épouse de l'aliénateur. À l'inverse, l'OFJ fait valoir que les *trustees* et les *beneficiaries* n'acquièrent pas l'appartement de vacances directement en tant que personnes physiques, comme le prévoit la loi, mais indirectement par le biais de leurs rôles au sein de la relation fiduciaire.

L'interprétation de l'art. 7 lit. b LFAIE est nécessaire pour trancher la question litigieuse. Le texte de la norme laisse entendre que seules les personnes physiques peuvent bénéficier de l'exemption d'autorisation. L'interprétation historique amène à la même conclusion : l'exception consacrée actuellement à l'art. 7 lit. b LFAIE a, dès son origine, couvert uniquement le transfert de biens immobiliers à certains membres de la famille, c'est-à-dire à des personnes physiques.

L'interprétation systématique suggère que l'acquisition d'un appartement de vacances ne relève du champ d'application de l'art. 7 lit. b LFAIE qu'en présence d'un transfert *direct* aux membres de la famille cités (cf. ég. art. 8 lit. a OAIE).

S'agissant de l'interprétation téléologique, compte tenu de l'objectif de la loi (art. 1 LFAIE), une interprétation restrictive de l'art. 7 LFAIE s'impose. Si l'aliénateur recourt à une entité juridique, quelle qu'en soit la nature, pour effectuer le transfert, l'acquisition est indirecte. C'est précisément d'une telle acquisition indirecte qu'il s'agit lors du transfert d'un

appartement de vacances à un trust, lequel constitue une construction juridique qui s'interpose entre l'objet à acquérir et l'acquéreur. L'acquisition n'est donc pas directe et ne doit pas, par conséquent, bénéficier d'un traitement privilégié.

Le fait que les *trustees* soient également les *beneficiaries* ne change rien au fait que l'appartement de vacances, en raison de l'interposition d'une construction juridique, n'est pas transféré directement à des personnes physiques.

L'exception de l'art. 7 lit. b LFAIE ne s'applique donc pas au transfert d'un appartement de vacances à un trust. La qualité personnelle requise par cette disposition, à savoir être le conjoint de l'aliénateur ou son parent en ligne ascendante ou descendante, n'existe d'emblée pas dans le cas d'un trust.

Le Tribunal fédéral admet le recours, annule l'arrêt attaqué et constate que le transfert de l'appartement de vacances au trust est soumis à autorisation en vertu de la LFAIE.

Proposition de citation : Camille de Salis, La soumission à autorisation en cas de transfert d'un appartement de vacances à un trust (art. 7 lit. b LFAIE), in: https://lawinside.ch/1727/