

A1 22 34

**ARRÊT DU 27 OCTOBRE 2022**

**Tribunal cantonal du Valais  
Cour de droit public**

Composition : Christophe Joris, président ; Jean-Bernard Fournier, Thomas Brunner, juges ; Frédéric Fellay, greffier,

**en la cause**

**OFFICE FÉDÉRAL DE LA JUSTICE (OFJ)**, 3003 Berne, recourant,

**contre**

**SERVICE DU REGISTRE FONCIER (SRF)**, 1950 Sion, autorité attaquée, et  
**X** \_\_\_\_\_, A \_\_\_\_\_/B \_\_\_\_\_, tiers concerné, représenté par Maître  
Olivier Ribordy, avocat et notaire, 1920 Martigny,

(acquisition par un étranger)

recours de droit administratif contre la décision du 7 janvier 2022

## Faits

A. Le 11 octobre 2021, le notaire Olivier Ribordy a interpellé le service du registre foncier (SRF) afin de savoir s'il pouvait directement procéder à la constitution d'une propriété par étages sur la parcelle n° xxx de la commune de C \_\_\_\_\_, à D \_\_\_\_\_, avec signature immédiate de deux actes de vente à des étrangers, ou s'il devait plutôt passer par une procédure d'autorisation de principe. Il a expliqué que le bâtiment actuellement sis sur ce bien-fonds (chalet « E \_\_\_\_\_ ») allait être séparé en deux appartements distincts (en duplex), l'un de 249.63 m<sup>2</sup>, destiné à un homme célibataire sans enfant, l'autre de 172.16 m<sup>2</sup>, destiné à la sœur de ce dernier, mariée avec des enfants. Le premier des logements susvisés « était assez grand à cause de la pièce à vivre », car son acquéreur – X \_\_\_\_\_, ressortissant britannique âgé de 42 ans –, actif dans la finance, souhaitait « pouvoir bénéficier d'un séjour pour faire des réceptions et des rencontres pour son activité professionnelle ». Le notaire a notamment transmis les calculs des surfaces habitables effectués par l'architecte dans la perspective d'une vente aux étrangers. Selon ce document et les plans versés au dossier, l'appartement n° 1 (592/1000<sup>èmes</sup>) ne comporte qu'une seule chambre (24.48 m<sup>2</sup>), offre deux couchages d'appoint situés dans la mezzanine et dispose d'un espace comprenant séjour, repas, cuisine de 107.50 m<sup>2</sup>. Ce logement fait au total 169.37 m<sup>2</sup>, surface à laquelle l'architecte a additionné, au prorata des parts des unités d'étages, 80.26 m<sup>2</sup> des 136.05 m<sup>2</sup> de locaux communs abritant une piscine (115.28 m<sup>2</sup>), un dégagement/détente (5.78 m<sup>2</sup>), une douche (2.29 m<sup>2</sup>), un sauna (4.32 m<sup>2</sup>), un espace sauna (6.90 m<sup>2</sup>) et un WC (1.48 m<sup>2</sup>). L'appartement n° 2 (404/1000<sup>èmes</sup>) totalise 116.38 m<sup>2</sup> auxquels a été ajouté le solde (55.78 m<sup>2</sup>) des surfaces communes de bien-être et de détente du chalet.

Le 14 octobre 2021, le SRF a fait savoir au notaire qu'il allait traiter le dossier comme un cas de revente d'un ancien logement à des personnes à l'étranger et l'a invité à déposer une requête sur la base d'un projet d'acte, accompagné des pièces usuelles. Il a également requis une motivation écrite de l'acquéreur en lien avec le dépassement de la limite de la surface nette de plancher habitable de 200 m<sup>2</sup> prévue par l'art. 10 al. 2 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE ; RS 211.412.411).

Le 1<sup>er</sup> décembre 2021, le notaire a transmis au SRF deux demandes de contingents concernant deux appartements en PPE à constituer sur la parcelle n° xxx, accompagnées des pièces suivantes :

- le projet d'acte de constitution de PPE, avec le plan d'étage et la légende ;
- le projet d'acte de vente à X \_\_\_\_\_ portant sur la PPE xxx-2, quote-part de 592/1000<sup>èmes</sup> de la parcelle de base n° xxx, avec droit exclusif sur l'appartement en duplex n° 10, et sur deux parts de copropriété de 1/4 de la PPE xxx-1, avec droit exclusif sur un parking de 4 places, donnant droit à l'utilisation de deux places de parc (C et D) ;
- le projet d'acte de vente à F \_\_\_\_\_, portant sur la PPE xxx-3, quote-part de 404/1000<sup>èmes</sup> de la parcelle de base n° xxx, avec droit exclusif sur l'appartement duplex n° 11 et une buanderie (n° 8), et sur deux part de copropriété de 1/4 de la PPE xxx-1, avec droit exclusif sur un parking de 4 places, donnant droit à l'utilisation de deux places de parc (A et B) ;
- les déclarations sur l'honneur et d'intention des acquéreurs ;
- le plan des deux logements signés par les acquéreurs ;
- une lettre de motivation du 4 novembre 2021 de X \_\_\_\_\_ en lien avec le dépassement de la limite de 200 m<sup>2</sup>, document dans lequel on peut lire notamment ce qui suit :

« [...] I am a 42 year old unmarried man. Therefore, I do not need an apartment with several bedrooms in it but I would like the opportunity to acquire and stay in an apartment with large spaces in it — similar to my home in the UK.

From a work point of view, I am a Managing Partner and the Global Head of Financial Services investing at G \_\_\_\_\_, the largest private equity firms headquartered in Europe.

Whilst I intend to make use of the apartment for holidays in the summer and the winter, I am also required by my job to meet and entertain colleagues and clients. I intend to use the apartment in order to have such meetings and dinners — hence the need for a large entertaining and dining area.

The apartment therefore is an excellent fit to my needs to both enjoy my leisure time but also to enable me to be as effective and successful as possible in my professional capacity.[...] »

Le 2 décembre 2021, le notaire a transmis au SRF la formule cantonale officielle d'attestation d'architecte faisant état d'une surface nette habitable de 249.63 m<sup>2</sup> pour l'appartement 1 (nord) de 2 pièces et d'une surface nette habitable de 172.16 m<sup>2</sup> pour l'appartement 2 (sud) de 4 pièces.

Le 14 décembre 2021, le SRF a octroyé une garantie de contingent.

Le 23 décembre 2021, le notaire a communiqué au SRF les actes de vente définitifs des deux logements.

**B.** Par décision du 7 janvier 2022 référencée sous « 2021.1852 », le SRF a admis la requête du 11 octobre 2021 et autorisé X \_\_\_\_\_ à acquérir, comme logement de vacances (art. 9 al. 2 de loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 [LFAIE ; RS 211.412.41] ; art. 5 let. b de la loi du 31 janvier 1991 réglant l'application de la LFAIE [LALFAIE ; RS/VS 211.41]), la PPE xxx-2 ainsi que les deux parts de copropriété de 2/8 (*recte* : 1/4) de la PPE xxx-1. Il a ce faisant admis le dépassement de la limite de surface nette de plancher habitable fixée à l'art. 10 al. 2 OAIE, ceci « compte tenu de la configuration de l'appartement et du train de vie de l'acquéreur ».

Le SRF a, par décision séparée du même jour (2021.1853), restée pour sa part inattaquée, accordé à F \_\_\_\_\_ l'autorisation d'acquérir.

**C.** Par mémoire du 7 février 2022, l'Office fédéral de la justice (OFJ) a conclu céans à l'annulation de la décision du SRF concernant X \_\_\_\_\_ (2021.1852) et au refus de l'autorisation d'acquérir, au motif d'un dépassement non justifié de la limite de 200 m<sup>2</sup>. Comme personne célibataire sans enfant, le requérant ne pouvait pas invoquer des motifs familiaux, d'autant que le chalet qu'il s'appropriait à acquérir serait partagé avec sa sœur. En outre, l'on ne discernait pas d'autres besoins liés à l'hébergement éventuel d'autres membres de la famille, l'intéressé ayant notamment fait donation à sa mère de son logement sis à H \_\_\_\_\_. Les motifs avancés par le requérant, soit le souhait de posséder un très grand espace à vivre, comme il en avait l'habitude dans sa résidence de domicile, et la nécessité d'avoir une grande pièce du fait que ce logement pourrait avoir une utilisation partiellement professionnelle, pour l'accueil d'amis et de clients pour des dîners et des réceptions, n'étaient pas pertinents. Un train de vie particulier ne pouvait en effet fonder un motif de dépassement des 200 m<sup>2</sup>. Il en allait de même de réceptions et de dîners dans un contexte professionnel attendu que l'autorisation portait sur un logement de vacances. Enfin, le fait que l'appartement ne permette pas, compte tenu de sa configuration, d'accueillir une famille nombreuse, n'était pas une raison suffisante pour autoriser un dépassement de la limite de 200 m<sup>2</sup>.

Le 22 février 2022, X \_\_\_\_\_ a conclu au rejet du recours. Il fait valoir, en se référant au régime juridique des parties communes dans la propriété par étages, que les surfaces déterminantes au regard de l'art. 10 al. 2 OAIE devaient exclusivement être celles des parties privatives. Or, ces surfaces étaient en l'occurrence inférieures à limite des 200 m<sup>2</sup> dont l'OFJ critiquait le dépassement. Dans une argumentation à caractère subsidiaire étayée par une lettre de motivation au contenu attesté par les membres de sa famille, il explique vouloir également accueillir dans son logement sa mère, qui

s'apprêtait à vendre l'appartement de H \_\_\_\_\_, ses deux frères, son autre sœur, ainsi que leurs conjoints et enfants respectifs, ainsi que ses amis. L'intimé précise que sa priorité était toutefois d'organiser des rencontres avec ses amis et ses collègues, sous la forme de repas et de rencontres durant la journée et la soirée. Sur ce point, il reproche à l'OFJ d'avoir considéré que de tels événements récréatifs ne se distinguaient pas fondamentalement de ceux pouvant être organisés dans le cadre habituel des vacances. A l'entendre, les restaurants de la station étaient organisés en deux services et ne permettaient pas la tenue de rencontres telles qu'il les envisageait. Enfin, X \_\_\_\_\_ excipe de développements dans sa vie personnelle. Il explique vivre en couple et affirme que sa compagne et lui désirent fonder une famille.

Le SRF a proposé de rejeter le recours, le 8 mars 2022. Il a fait remarquer que les surfaces communes étaient, dans la pratique, comptées dans les bâtiments comprenant un nombre d'unités de PPE peu élevé, mais pas en présence de grands immeubles. Ici, il convenait de prendre en considération le fait que le logement en tant que tel n'excédait pas la limite de 200 m<sup>2</sup> et que le dépassement était dû aux espaces communs. Dans ces circonstances et du moment que des motifs non seulement quantitatifs (nombre de personnes), mais également qualitatifs (tenant au mode de vie) étaient susceptibles de justifier un dépassement des 200 m<sup>2</sup>, il apparaissait que l'autorisation accordée à X \_\_\_\_\_ était légitime.

Le 16 mars 2022, X \_\_\_\_\_ a versé en cause un extrait de l'aide-mémoire publié par l'OFJ concernant l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, en signalant que ce document ne restreignait pas les motifs permettant un accroissement de la surface autorisée. Il fallait en déduire que les besoins pouvaient, comme en l'espèce, tenir à la personne de l'acquéreur.

Par ordonnance du 18 mars 2022, le juge délégué a suspendu la procédure au vu de pourparlers transactionnels.

Le 1<sup>er</sup> avril 2022, X \_\_\_\_\_ a informé le Tribunal que ceux-ci n'avaient pas abouti.

Le 10 août 2022, le juge délégué a avisé les intervenants que le cause allait être tranchée prochainement.

## **Considérant en droit**

**1.** Le recours est recevable (art. 20 LFAIE, art. 11 al. 2 LALFAIE ; art. 78 let. a, 80 al. 1 let. c et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6]).

### **2.**

**2.1** L'OFJ reproche au SRF d'avoir admis un dépassement injustifié de la limite maximale nette de plancher habitable de 200 m<sup>2</sup> prévue à l'art. 10 al. 2 OAIE et d'avoir ainsi délivré à tort l'autorisation d'acquérir.

**2.2** L'art. 12 LFAIE prévoit des situations dans lesquelles l'autorisation d'acquérir ne peut pas être octroyée, notamment lorsque la surface de l'immeuble est supérieure à ce qu'exige l'affectation de celui-ci (let. b). Cette règle est concrétisée à l'art. 10 al. 2 OAIE, aux termes duquel la surface nette de plancher habitable des résidences secondaires, des logements de vacances et des appartements dans des appart'hôtels ne doit pas, en règle générale, dépasser 200 m<sup>2</sup>.

### **3.**

**3.1** X \_\_\_\_\_ conteste que la limite de 200 m<sup>2</sup> soit dépassée. Il soutient que l'espace détente du chalet ne doit pas être intégré au calcul de la surface nette de plancher habitable dans la mesure où il s'agit de locaux communs. L'appartement sur lequel il avait un droit exclusif totalisait 169.37 m<sup>2</sup> et n'excédait donc pas la limite fixée par l'art. 10 al. 2 OAIE.

**3.2** Selon la jurisprudence, la surface nette de plancher habitable visée par l'art. 10 al. 2 OAIE intègre tous les espaces se prêtant à l'habitation tels que cuisine, local d'entrée, salle de bain, WC, piscine fermée, sauna, pièce de loisirs, mais non les balcons, les escaliers, cave, grenier (ATF 136 II 233 consid. 5.2-5.4 traduit en allemand in : RNRF 93/2012 p. 105 ss ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_902/2017 du 6 février 2019 consid. 2.1 ; BVR 1998 p. 538).

**3.3** Ainsi que le relève l'intimé, ces précédents, en particulier l'ATF 136 II 233, concernaient des cas où les espaces de détente étaient destinés à l'usage exclusif des propriétaires. L'on ne peut toutefois en conclure que, dès lors qu'ils ne font pas l'objet d'un droit exclusif, ces espaces devraient être systématiquement exclus du calcul. L'art. 10 al. 2 OAIE parle, en effet, de « surface nette de plancher habitable ». Le critère légal est ainsi celui de l'habitabilité des locaux. Les surfaces litigieuses sont de manière

incontestée habitables, de sorte qu'il se justifie d'en tenir compte, nonobstant leur appartenance aux espaces communs du bâtiment. Il y a d'autant moins de raison d'en douter qu'il s'agit ici d'un chalet qui ne compte que deux logements, au demeurant destinés à des membres d'une même famille. L'intimé apparaît malvenu de contester la prise en compte des locaux en question dans la mesure où, dans sa requête auprès du SRF, il les a spontanément intégrés au calcul et a produit des attestations d'architecte dans ce sens. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ce calcul opéré conformément à la pratique évoquée ci-dessus par le SRF s'agissant des « bâtiments comprenant un nombre d'unités de PPE peu élevé », ni d'ailleurs de discuter plus avant du bien-fondé de cette pratique dès lors que sa mise en œuvre dans le cas particulier aboutit à sur une solution objectivement justifiée. L'on remarquera encore que les surfaces concernées s'étendent ici sur quelque 136 m<sup>2</sup> et qu'elles représentent ainsi un peu moins de la moitié de la surface nette de plancher habitable des deux logements (285.75 m<sup>2</sup>). L'on ne saurait raisonnablement en faire abstraction sous l'angle des articles 12 let. b LFAIE et 10 al. 2 OAIE, qui concourent à la réalisation du but que vise cette législation, soit de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1 LFAIE ; sur le but de la loi cf. ATF 147 II 281 consid. 4.2).

**3.4** Partant, il sied de retenir que la surface nette de plancher habitable sens de l'art. 10 al. 2 OAIE s'élève en l'occurrence à 249.63 m<sup>2</sup>, conformément aux calculs présentés par le requérant lui-même lors de la procédure d'autorisation. La limite de 200 m<sup>2</sup> est donc bel et bien dépassée.

**4.** Il s'agit, partant, de vérifier si l'autorisation pouvait être accordée nonobstant ce dépassement.

**4.1** La limite fixée par l'art. 10 al. 2 OAIE constitue, aux termes mêmes de l'ordonnance, une « règle générale ». Selon la jurisprudence, il peut être dérogé à cette « règle générale » jusqu'à 250 m<sup>2</sup> (arrêt du Tribunal fédéral 2C\_947/2018 du 10 août 2020 consid. 3.1). L'aide-mémoire relatif à l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger publié par l'OFJ, reproduit *in parte qua* par l'intimé, évoque même la possibilité d'autoriser, de manière exceptionnelle, des dépassements plus importants. En cas de dépassement de la limite 200 m<sup>2</sup>, l'acheteur doit démontrer, compte tenu de ses besoins et de sa situation, qu'une telle dérogation est exigée par l'affectation de l'immeuble (ATF 136 II précité consid. 4.3 *in fine* et 4.4 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_808/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.2). Il s'agit à tout le moins de rendre vraisemblable que les personnes pour lesquelles il fait valoir un besoin de logement utilisent effectivement et régulièrement l'immeuble avec lui

(arrêt du Tribunal fédéral 2C\_947/2018 précité consid. 3.5.3). Le moment déterminant pour en juger est celui de l'acquisition ou de la réquisition au registre foncier (ATF 106 Ib 11 consid. 3a ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_947/2018 précité consid. 3.5.3).

Le point de savoir si la dérogation est exigée par l'affectation de l'immeuble doit être tranché en gardant à l'esprit que, dans le cadre d'une révision ponctuelle de la LFAIE, la limite réglementaire de la surface nette de plancher habitable de l'art. 10 al. 2 OAIE pour les logements de vacances a été doublée, passant ainsi de 100 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> et que le membre de phrase « elle [la surface habitable nette] est déterminée dans ce cadre d'après les besoins de l'acquéreur et, dans la mesure où ils partagent régulièrement l'usage du logement, de ses parents les plus proches », et donc la preuve du besoin, ont été supprimés (arrêt 2C\_947/2018 précité consid. 3.5.2). Comme le relève l'OFJ dans son recours, l'objectif de cet assouplissement était de permettre aux étrangers aisés d'acquérir un logement de vacances correspondant à leur niveau de vie (*ibidem*). La suppression de la preuve du besoin jusqu'à une surface utile de 200 m<sup>2</sup> devait donc permettre aux personnes seules ou aux familles peu nombreuses de bénéficier aussi de cette possibilité (*ibidem*). En cas de dépassement de cette limite, le besoin supplémentaire doit toujours être prouvé (*ibidem*).

**4.2** En l'occurrence, X \_\_\_\_\_ a expressément expliqué au SRF qu'en tant que personne célibataire et sans enfant, il n'avait pas besoin d'un appartement comportant plusieurs chambres à coucher. Il a en revanche motivé le dépassement de la limite de 200 m<sup>2</sup> par son souhait de vivre dans un appartement offrant, comme son logement au B \_\_\_\_\_, de grands espaces. Force est toutefois de constater, avec l'OFJ, qu'il s'agit là de motifs de convenance personnelle tenant au niveau vie de l'intéressé. Or, c'est précisément au regard de telles considérations que la précédente limite de 100 m<sup>2</sup> a été portée à 200 m<sup>2</sup>. L'on ne saurait dès lors considérer que les 249.63 m<sup>2</sup> de surface nette de plancher habitable que totalisent l'appartement de l'intimé et la part de l'espace bien-être imputé (80.26 m<sup>2</sup>) puissent se justifier sous cet angle et correspondre, en fin de compte, à ce qu'exige l'affectation de l'immeuble comme logement de vacances pour une personne seule. L'intimé a également invoqué la nécessité de disposer d'un grand espace de réception et de repas pour des motifs professionnels, ceci dans le but de rencontrer et de recevoir des collègues et de clients dans le cadre de réunions et de dîners. La question est toutefois celle de savoir si la surface excédentaire est exigée par l'affectation de l'immeuble (art. 12 let. b LFAIE), qui est ici un logement de vacances (art. 9 al. 2 LFAIE). Sans s'arrêter sur le fait qu'elles sont très générales et donc insuffisamment étayées au regard des exigences rappelées précédemment

(*supra* consid. 4.1), les raisons d'ordre professionnel invoquées par l'intimé ne permettent pas de justifier un dépassement, de surcroît significatif, de la limite des 200 m<sup>2</sup> applicable à un logement de vacances. Au demeurant, l'on ne saurait sérieusement soutenir qu'une station comme celle de D \_\_\_\_\_ serait dépourvue d'infrastructures ou d'établissements permettant de tenir des rencontres, réunions ou repas d'ordre professionnel.

**4.3** Enfin, l'intimé rappelle dans sa réponse que 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. Selon la jurisprudence, la notion de famille englobe aussi les enfants majeurs et leur propre famille, les parents de l'acquéreur ainsi que les amis et les employés de maison (ATF 108 Ib 1 consid. 4b ; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_947/2018 précité consid. 3.5.1). En l'occurrence, l'appartement en question est un 2 pièces, qui ne comporte qu'une chambre et une petite mezzanine offrant deux couchages d'appoint. Sa configuration ne permet donc pas d'accueillir une famille (au sens prédéfini) nombreuse. C'est donc en vain que X \_\_\_\_\_ argue céans de la perspective, nouvelle et contradictoire par rapport aux explications fournies au SRF, de recevoir sa mère, ses deux frères et son autre sœur, leurs conjoints et enfants respectifs ainsi que ses amis. Le même constat vaut s'agissant du désir d'enfants exprimé par le prénommé dans son recours, étant de toute manière rappelé que la situation doit être analysée telle qu'elle se présente au moment de la réquisition au registre foncier – ce que X \_\_\_\_\_ reconnaît lui-même.

## **5.**

**5.1** Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours. En conséquence, la décision 2021.1852 du 7 janvier 2022 du SRF est réformée en ce sens que la requête du 11 octobre 2021 est rejetée et l'autorisation d'acquérir refusée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

**5.2** X \_\_\_\_\_, qui succombe, supportera un émolument de justice qu'il convient d'arrêter, au vu notamment des principes d'équivalence et de couverture des frais ainsi que des critères et des limites prévues par les art. 13 al. 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives [LTar ; RS/VS173.8]), à 1500 fr., débours compris (art. 11 LTar ; art. 89 al. 1 LPJA). Il n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 *a contrario* LPJA).

**Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce**

1. Le recours est admis.
2. La décision 2021.1852 du 7 janvier 2022 du Service du registre foncier est réformée en ce sens que la requête du 11 octobre 2021 est rejetée et l'autorisation d'acquérir refusée.
3. Les frais, par 1500 fr., sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_.
4. Le présent arrêt est communiqué à l'Office fédéral de la justice à Berne, à Maître Olivier Ribordy, avocat, à Martigny, et au Service du registre foncier, à Sion.

Sion, le 27 octobre 2022