

A1 22 92

**ARRÊT DU 7 MARS 2023**

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

Composition : Christophe Joris, président ; Thomas Brunner et Jean-Bernard Fournier, juges ; Matthieu Sartoretti, greffier,

**en la cause**

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

**contre**

**SERVICE DES REGISTRES FONCIERS ET DE LA GÉOMATIQUE (SRFG)**, 1950 Sion, autorité attaquée, et **X** \_\_\_\_\_, **A** \_\_\_\_\_, tiers concerné, représentée par Me Fabienne Limacher et Samuel Dürr, avocats, à Berne

(Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger)

recours de droit administratif contre la décision du 5 avril 2022

## Faits

**A.** B \_\_\_\_\_ (ci-après : la société) a été inscrite au Registre du commerce en 2006. De siège à Etoy, elle avait pour but l'achat, la vente et l'importation de tous produits manufacturés ou non.

En 2017, la société a acquis les parcelles contiguës n<sup>os</sup> xx1, xx2, xx3, xx4 et xx5 de la commune de C \_\_\_\_\_. La parcelle n<sup>o</sup> xx1 supporte quatre chalets, à savoir le bâtiment n<sup>o</sup> xxx de 655 m<sup>2</sup> (ci-après : le chalet 1), le bâtiment n<sup>o</sup> xxx de 166 m<sup>2</sup> (ci-après : le chalet 2), le bâtiment n<sup>o</sup> xxx de 126 m<sup>2</sup> (ci-après : le chalet 3) et le bâtiment n<sup>o</sup> xxx de 57 m<sup>2</sup> (ci-après : le chalet 4), auxquels s'ajoutent une piscine extérieure et un lac privé. Le solde de la parcelle est principalement constitué de verdure et de forêt.

Au moment de cette acquisition, B \_\_\_\_\_ était intégralement détenue par D \_\_\_\_\_, elle-même en mains de l'actionnaire unique E \_\_\_\_\_, ressortissant suisse. Dans la mesure où l'actionariat de la société ne comptait pas de « *personnes à l'étranger* » au sens de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ; RS 211.412.41), l'achat des parcelles précitées n'a pas été soumis à autorisation au sens de l'art. 2 al. 1 LFAIE.

En 2018, B \_\_\_\_\_ est devenue X \_\_\_\_\_ et son siège social a été transféré à A \_\_\_\_\_. Demeuré inchangé à cette date, son but social a été modifié comme suit en 2019 : « *Verwaltung der Aktivitäten des Hotelgewerbes und der Bewirtung ; vollständige Zweckumschreibung gemäss Statuten* ».

Par convention du 27 août 2018, D \_\_\_\_\_ a cédé 25 % du capital-actions de X \_\_\_\_\_ à F \_\_\_\_\_, ressortissant français au bénéfice d'une autorisation de séjour UE/AELE (permis B) depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017.

**B.** A l'été 2019, X \_\_\_\_\_ a débuté l'exploitation de deux des quatre chalets sis sur la parcelle n<sup>o</sup> xx1, qu'elle loue pour des séjours à une clientèle ultra-riche à laquelle elle propose par ailleurs des services sur mesure. Les chalets sont exploités sous l'appellation G \_\_\_\_\_ par la marque H \_\_\_\_\_ (ci-après : H \_\_\_\_\_ ou la marque).

Luxueusement rénové, le chalet 1 comprend un 2<sup>ème</sup> et un 1<sup>er</sup> sous-sol, un rez-de-chaussée, un 1<sup>er</sup> étage, des combles et un galetas. Il dispose de huit chambres doubles

avec dressing, salle de bains et balcon, de deux dortoirs pour enfants de cinq lits chacun avec espace de jeu, d'un séjour, d'une salle à manger, d'une cuisine professionnelle, d'un studio de yoga, d'une salle de jeux, d'un fumoir, d'une salle de billard et d'un bureau. Le 2<sup>ème</sup> sous-sol abrite un parking souterrain, tandis qu'un spa de 1 000 m<sup>2</sup> est aménagé au 1<sup>er</sup> sous-sol. Il inclut une réception, des vestiaires hommes et femmes, une salle de fitness, un sauna, un hammam, un jacuzzi, trois salles de traitement et une piscine extérieure chauffée. Le 1<sup>er</sup> sous-sol comprend également un logement destiné à héberger le personnel qui travaille dans le chalet ou les employés des clients lorsque ces derniers voyagent avec leur propre personnel. Selon le site Internet de la marque H \_\_\_\_\_ (consulté pour la dernière fois le 15 février 2023), le chalet a une superficie de 3 850 m<sup>2</sup> et peut accueillir 16 adultes et 10 enfants.

Egalement remis à neuf dans un style fastueux, le chalet 2 comprend quant à lui un 1<sup>er</sup> sous-sol, un rez-de-chaussée, un 1<sup>er</sup> étage et des combles. Il dispose de six chambres doubles avec dressing, salle de bains et balcon, d'un séjour, d'une cuisine ouverte sur la salle à manger, d'un fumoir, d'une bibliothèque / bureau, d'une salle de cinéma et d'un bar. Il dispose d'un accès direct au spa situé sous le chalet 1. Selon le site Internet précité, la superficie de ce chalet 2 est de 820 m<sup>2</sup>.

Le chalet 3, également destiné à accueillir des hôtes, est actuellement en cours de rénovation. Selon les plans versés au dossier, il comprendra une chambre double avec dressing, un séjour, une cuisine ouverte sur la salle à manger et une « *galerie* » occupant tout l'espace des combles.

Le chalet 4 est quant à lui réservé à l'hébergement du personnel des chalets loués et des employés des clients lorsque ces derniers voyagent avec leur propre personnel.

**C.** Le site Internet de la marque souligne que « *G \_\_\_\_\_ a des dimensions incroyables pour accueillir un grand groupe. Il se compose de deux chalets privés ultra-luxueux [les chalets 1 et 2], qui peuvent être réservés ensemble ou bien seulement le Chalet 1.* » Le formulaire de demande de renseignements disponible sur ce même site précise par ailleurs que « *cette propriété peut uniquement être louée dans son entièreté et non par chambre* ».

Les chalets peuvent être réservés auprès de H \_\_\_\_\_ via un formulaire de demande de renseignements disponible sur son site Internet par courriel ou par téléphone avec l'option « *full service* » (service complet) ou « *housekeeping only* » (ménage uniquement). S'agissant d'objets de luxe, la réservation directe en ligne, sans service à la clientèle, n'est pas possible. En revanche, la location peut également être effectuée

par l'entremise d'agences spécialisées et d'opérateurs (voir p. ex.: I \_\_\_\_\_ ; J \_\_\_\_\_ ; K \_\_\_\_\_ ; L \_\_\_\_\_ ; M \_\_\_\_\_ ; N \_\_\_\_\_ ; consultés pour la dernière fois le 15 février 2023).

Le premier site propose la location des chalets avec l'option « *catered* » uniquement qui, sur la base des prestations énumérées, correspond peu ou prou à l'option « *full service* ». Le deuxième n'indique pas les options disponibles. Les trois sites suivants offrent les chalets avec les options « *catered* » ou « *self-catered* » / « *housekeeping only* », le petit déjeuner n'étant pas mentionné dans la liste des prestations incluses dans l'option « *self-catered* », voire expressément exclu. Le dernier site Internet propose les options « *full service* » pour le chalet 1 et « *catered* » ou « *self-catered* » pour le chalet 2. Le site M \_\_\_\_\_ précise par ailleurs expressément que le chalet 2 ne peut pas être loué séparément, mais qu'il est néanmoins possible de réserver le chalet 1 et de bloquer le chalet 2 pour plus d'intimité.

**D.** Selon le site Internet de la marque, les chalets précités ne sont pas les seuls biens qu'elle propose. Elle dispose en effet d'une « *collection de propriétés luxueuses [qui] comprend des villas, des résidences, des chalets, équipés de spas, ainsi qu'un boutique-hôtel 5 étoiles [à O \_\_\_\_\_]* ». La « *marque dispose d'un très large choix de demeures touristiques de grand standing, sélectionnées pour leur caractère exceptionnel et leur emplacement unique* » et propose « *un service de grand standing et d'une qualité exceptionnelle, pour assurer à [sa] clientèle le plus grand confort et l'intimité la plus totale.* » H \_\_\_\_\_ décrit sa « *mission* » en ces termes : « *Pour répondre aux exigences traditionnelles du luxe et au secteur grandissant des hébergements privés haut-de-gamme, nous élevons sans cesse notre niveau d'excellence. Il s'agit pour nous de délivrer des prestations équivalentes à celles d'un hôtel 5 étoiles, tout en faisant le choix de préserver la précieuse intimité de nos clients.* » Sous la rubrique « *Médias et Presse* » du site Internet, la marque rappelle qu'elle « *propose une offre de résidences individuelles, [...]* ».

**E.** Le 27 juin 2019, F \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_ ont déposé une demande de « *ruling* » afin d'obtenir des informations quant aux conséquences relatives à l'impôt sur les gains immobiliers et aux droits de mutation d'un projet de restructuration et de quasi-fusion entre diverses sociétés. Ce projet prévoyait de regrouper les propriétés de la marque H \_\_\_\_\_ en mains de T \_\_\_\_\_ et entraînerait notamment des modifications dans la composition de l'actionnariat de X \_\_\_\_\_. Jusqu'alors en mains de D \_\_\_\_\_ (75 %) et F \_\_\_\_\_ (25 %), les actions de X \_\_\_\_\_ seraient intégralement transférées à la société T \_\_\_\_\_. Cette dernière ferait par ailleurs

l'objet d'une augmentation de capital et l'ensemble de ses actions seraient réparties entre D \_\_\_\_\_ (18,01 %), E \_\_\_\_\_ (31,31 %) et F \_\_\_\_\_ (50,68 %). Suite à ces modifications et à l'augmentation de son capital, la société T \_\_\_\_\_ serait cotée à la bourse de P \_\_\_\_\_.

Sur son site Internet (T \_\_\_\_\_, site consulté pour la dernière fois le 15 février 2023), T \_\_\_\_\_ se définit comme « *un propriétaire, développeur et exploitant suisse de biens immobiliers de luxe au bénéfice d'un portefeuille croissant d'actifs haut de gamme dans des sites de premier ordre* ». Elle précise que son « *activité commerciale comprend la détention directe ou indirecte de propriétés de luxe en Q \_\_\_\_\_, en R \_\_\_\_\_ et en S \_\_\_\_\_* » et souligne que ses « *propriétés sont aussi privées qu'un yacht sur l'océan Atlantique, qui offre des services hautement personnalisés, ainsi qu'une intimité et un isolement absolus* » (traduction libre de l'anglais). Evoquant les services CC \_\_\_\_\_, ce même site Internet indique qu'« *T \_\_\_\_\_ acquiert et propose des résidences locatives haut de gamme [high-end rental residences] qui constituent une alternative aux hôtels cinq étoiles traditionnels et sont généralement caractérisés par un niveau d'intimité supérieur à celui des hôtels, une proposition de services sur mesure ainsi que des concepts et des designs de niche* ».

**F.** Divers échanges sont intervenus entre les autorités cantonales compétentes et F \_\_\_\_\_ et E \_\_\_\_\_. Ces derniers ont fourni des informations et documents supplémentaires.

Par courrier du 18 juillet 2019, le Service cantonal des contributions a indiqué que la vente des actions n'était pas soumise à l'impôt sur les gains immobiliers, puisque X \_\_\_\_\_ n'était pas une société immobilière mais exploitait un hôtel. Le courrier précisait que le SRFG était en revanche seul compétent pour statuer sur l'assujettissement des opérations de restructuration à l'impôt sur les mutations.

Le 10 janvier 2020, le SRFG a informé X \_\_\_\_\_ que sur la base des documents fournis, il ne la considérait pas comme une société immobilière. Par courriel du 21 janvier 2020, le SRFG a rectifié cet avis et indiqué qu'une analyse plus approfondie était nécessaire pour statuer à cet égard.

**G.** Dans un courrier du 21 janvier 2020 également, le SRFG a indiqué à la société que le projet de restructuration devait également être analysé sous l'angle de la LFAIE dans la mesure où l'acquisition des actions de X \_\_\_\_\_ par F \_\_\_\_\_, ressortissant français, était potentiellement assujettie à cette loi. Il sollicitait par conséquent une copie de la carte d'identité et/ou du permis B ou C du précité, une copie du contrat de cession

des actions de X \_\_\_\_\_, ainsi que la liste des actionnaires de D \_\_\_\_\_ après restructuration. En vue de statuer sur la qualification d'établissement stable des biens sis à C \_\_\_\_\_ au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, le SRFG sollicitait une expertise de la Société suisse de crédit hôtelier (ci-après : la SSCH), la classification de l'établissement selon HotellerieSuisse, la licence ou le permis d'exploitation d'établissement hôtelier délivrés par la commune ainsi que les plans de tous les immeubles.

Parmi les documents produits par X \_\_\_\_\_ le 12 mai 2020, se trouvait notamment une attestation d'T \_\_\_\_\_ qui précisait les activités de la société en ces termes : « X \_\_\_\_\_ [...] owns the plot located U \_\_\_\_\_, and directly manages the property which is compounded by 2 luxury chalets. These chalets are proposed for rent to a wealthy clientele all year around. » Etaient également jointes diverses coupures de presse qui annonçaient l'ouverture de G \_\_\_\_\_ présenté comme deux « *somptueux chalets privés offr[ai]nt des services hôteliers dignes d'un grand palace* ». Cette ouverture comblait, selon d'autres articles, le fossé existant entre l'hôtellerie de luxe et l'immobilier en développant le concept de chalets privatisables qui garantissait une « *confidentialité absolue* » néanmoins assortie des prestations de la marque. Enfin, X \_\_\_\_\_ annonçait le dépôt de l'expertise de la SSCH dès qu'elle lui parviendrait.

**H.** Le 2 juin 2020, le SRFG a informé la société qu'après analyse des documents produits, il apparaissait, sous l'angle de la LFAIE, que le domicile effectif de F \_\_\_\_\_ en Suisse n'était « *pas certain[,] en particulier, pour la raison que son départ de Suisse, moins de deux ans après l'acquisition des actions, équiva[la]it à une élusion de la loi au sens de l'art. 12 let. c LFAIE* ». Le SRFG indiquait par conséquent ne pas être en mesure de rendre une décision de constatation de non-assujettissement du précité, mais devait examiner le dossier sous l'angle de l'établissement stable. Dans ce cadre, il exigeait la production de l'expertise de la SSCH déjà sollicitée. Réalisée le 15 avril 2021, l'expertise SSCH a par la suite été communiquée au SRFG.

**I.** À la lumière des documents produits, le SRFG a, le 20 août 2021, informé X \_\_\_\_\_ que « *le service minimal < Housekeeping only > (< ménage uniquement >) ne correspond[ait] pas en l'espèce au service minimal d'un établissement stable s'agissant de logements tout équipés* » mais constituait une mise en location de logements. Il exigeait donc, afin d'y remédier, que le petit déjeuner soit intégré au service minimal obligatoire toute l'année, pour toutes les locations, ce que la société s'est engagée à respecter. Par ailleurs, le SRFG sollicitait des renseignements

supplémentaires et des plans des chalets 3 et 4. Les plans et les informations requises ont été transmis le 29 octobre 2021.

J. Par décision du 5 avril 2022, le SRFG a considéré que l'acquisition des actions et des immeubles par X \_\_\_\_\_ n'était pas assujettie au régime de l'autorisation au sens de la LDFR. En substance, la décision a retenu que l'exploitation des chalets 1 et 2 comprenait des services complets, minimaux et obligatoires, ainsi qu'une structure commerciale incluant des infrastructures et du personnel, de sorte qu'il n'y avait pas d'indices permettant de douter de l'affectation des immeubles en tant qu'établissement stable. Partant, l'acquisition des actions de X \_\_\_\_\_ n'était pas soumise à autorisation en vertu de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. La décision était néanmoins assortie de charges, à savoir l'obligation d'affecter l'ensemble des parcelles concernées, comme un tout, à l'exploitation d'un établissement stable, sans limitation dans le temps, ainsi que l'obligation de requérir le consentement de l'autorité pour toute modification de l'affectation.

Selon les constatations consignées par l'autorité précédente dans sa décision – non contestées céans –, « [l]es chalets G \_\_\_\_\_ sont [...] positionnés dans le segment supérieur du luxe, y compris les services correspondants [...]. Le concept suit le « principe de l'intimité », qui prévoit la location exclusive [...] à un groupe de personnes qui se connaissent. Bien que la disposition des chambres le permette, les chambres individuelles ne sont pas louées à des clients individuels qui ne se connaissent pas. [...] Les locations se font généralement à la semaine, avec un choix de « service complet » ou de « ménage uniquement », [étant précisé que] [p]endant la saison d'hiver principale (12.12.2020 – 27.02.2021), les chalets ne peuvent être réservés qu'avec le « service complet ». Selon les quittances de réservation (reservation proposal), l'offre de service minimal comprend un séjour [...] et le petit-déjeuner. » (Décision attaquée, p. 4).

La décision a également précisé en ces termes les services offerts aux clients :

« Les services de l'offre « food & beverages » comprennent le petit-déjeuner, thé et snack, les services d'un Chef professionnel (8 heures par jour) et d'un staff durant les repas, les boissons non-alcoolisées, ainsi que facturés en sus : l'achat de marchandises pour le dîner et le souper, et les boissons alcoolisées.

Les services « hôtellerie » comprennent les services d'un concierge, le ménage quotidien, la gestion de l'équipement des logements et une boisson de bienvenue.

*Les services « wellness et clinique » comprennent l'utilisation de l'infrastructure SPA, et les services facturés en sus : massages, soins du visage, manucure, pédicure, épilation, maquillage, coiffeur et soins en clinique (AA \_\_\_\_\_) / V \_\_\_\_\_), comprenant notamment : bilan de santé, analyse sanguine, traitement de désintoxication et revitalisation, programme de suppléments nutritionnels, banque de cellules souches, test ADN, nutrition.*

*Les « autres services » comprennent : service de transport sur place (8 heures par jour), transport arrivée/départ vers l'aéroport, possibilité de stationnement à l'intérieur et à l'extérieur, service de blanchisserie (5 pièces par personne et par jour), autres services de blanchisserie (externalisation le cas échéant), école de ski CC \_\_\_\_\_ . »*

**K.** Le 5 avril 2022, le SRFG a communiqué sa décision au Service des affaires intérieures et communales (ci-après : le SAIC), accompagnée de son dossier complet. Ayant renoncé à recourir, ce dernier a, conformément à l'art. 17 al. 3 LFAIE, transmis à son tour ces documents à l'Office fédéral de la justice (ci-après : l'OFJ) par courrier du 6 avril 2022.

**L.** Le 20 mai 2022, l'OFJ a interjeté un recours de droit administratif tendant à l'annulation de la décision du 5 avril 2022, au constat que les immeubles en question ne constituent pas des immeubles servant d'établissement stable au sens de la LFAIE, que la société X \_\_\_\_\_ est une société dont le but réel est l'acquisition d'immeubles, de sorte que l'acquisition d'actions de cette société par toute personne à l'étranger est assujettie au régime de l'autorisation et, enfin, au constat que les acquisitions d'actions de la société par F \_\_\_\_\_ le 27 août 2018 ainsi que par la société T \_\_\_\_\_ dans le cadre du contrat d'apport du 5 juillet 2019 sont assujetties au régime de l'autorisation.

A l'appui de son recours, l'OFJ soutient en bref que les chalets 1 et 2 ne servent pas d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, puisque leur exploitation par X \_\_\_\_\_ ne correspond pas, du point de vue architectural et des services proposés, à l'exploitation d'un hôtel, contrairement à ce que retient la décision entreprise. En l'absence de cotation à une bourse suisse, les transferts d'actions de X \_\_\_\_\_ étaient donc soumis à l'obtention d'une autorisation LFAIE. Pour le reste, les doutes concernant le domicile effectif de F \_\_\_\_\_ en Suisse au moment de l'acquisition des actions n'ont pu être levés mais ont au contraire été renforcés eu égard à son départ de Suisse moins de deux ans après l'acquisition. Dans ces conditions, il devait être considéré comme une « *personne à l'étranger* » et n'échappait pas à l'autorisation LFAIE sous cet angle non plus. L'OFJ estime qu'il doit en aller de même de l'acquisition des

actions de X \_\_\_\_\_ par T \_\_\_\_\_ le 5 juillet 2019. Le recourant relève encore que cette solution est similaire à celle retenue par le Tribunal de céans dans la cause xxx xxx, tranchée le 7 février 2020, qui concernait la location d'un chalet à W \_\_\_\_\_.

S'agissant du chalet 4 destiné à loger le personnel, l'OFJ estime qu'il s'ajouterait à l'espace réservé au personnel dans le chalet 1. Ces espaces ne seraient toutefois pas nécessaires pour assurer les services et la surveillance des chalets 1 et 2, quand bien même la société serait censée offrir à sa clientèle un service 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Tout au plus, un logement pourrait être justifié, pour autant qu'il soit destiné à un intendant technique pouvant être appelé à intervenir en urgence. Le reste du personnel pourrait en revanche être logé dans la station de BB \_\_\_\_\_ où suffisamment de logement sont disponibles. En d'autres termes, l'acquisition du chalet 4 constitue également, pour l'OFJ, un placement de capital.

**M.** Aux termes de sa réponse du 31 mai 2022, le SRFG propose le rejet du recours, sous suite de frais et dépens. En substance, il expose que la situation du cas d'espèce ne serait pas comparable à celle ayant donné lieu à l'arrêt xxx xxx précité. Les dimensions et l'infrastructure de l'exploitation de X \_\_\_\_\_ seraient en effet nettement plus importantes. A l'appui de son argumentation, le SRFG a produit la décision LFAIE qu'il avait rendue le 7 février 2020 dans l'affaire évoquée par l'OFJ, ainsi que l'arrêt susmentionné du Tribunal de céans admettant le recours interjeté à l'encontre de dite décision.

**N.** Pour sa part, la société s'est déterminée le 26 août 2022 et conteste intégralement l'argumentation du recourant. En substance, elle estime que les chalets de C \_\_\_\_\_ doivent être qualifiés d'établissement stable au sens de la LFAIE, eu égard à leur configuration architecturale, à la durée et au type de location pratiqués, aux périodes d'ouverture de son établissement ainsi qu'aux services hôteliers fournis. Quant au chalet 4, il est indispensable pour loger le personnel employé dans les chalets 1 et 2. De son point de vue, l'acquisition des parts de X \_\_\_\_\_ par F \_\_\_\_\_ était par conséquent dispensée d'autorisation LFAIE, raison pour laquelle elle propose le rejet du recours, sous suite de frais et dépens. Subsidièrement, elle sollicite le renvoi de la cause à l'instance précédente pour complément d'instruction, afin d'établir la nature principalement hôtelière des services offerts dans ses immeubles de C \_\_\_\_\_ et clarifier le lieu de domicile de F \_\_\_\_\_ au moment de l'acquisition des actions de la société. Plus subsidièrement encore, elle sollicite du Tribunal qu'il constate que les immeubles de C \_\_\_\_\_ sont destinés à l'exercice d'une activité économique sous la forme d'un établissement stable, d'une part, et que F \_\_\_\_\_ était domicilié en

Suisse lors de l'acquisition des parts de X \_\_\_\_\_, d'autre part, ce qui excluait son assujettissement à la LFAIE.

A l'appui de sa réponse, la société a fourni de nombreuses pièces, soit notamment diverses fiches de réservation et factures (pièces 10 à 16), le décompte annuel des réservations et nuitées de juin 2019 à juillet 2022 avec les montants encaissés (pièce 17), une expertise privée du concept d'exploitation des chalets (pièce 18), la liste des employés (pièce 19), ainsi que diverses pièces destinées à prouver la domiciliation de F \_\_\_\_\_ en Suisse au moment de l'acquisition des actions (pièces 21 à 54).

O. Le 28 septembre 2022, le recourant a déposé un mémoire complémentaire aux termes duquel il a étayé ses arguments et persisté dans ses conclusions.

La société et l'autorité précédente se sont encore déterminées les 6 et 11 octobre 2022. Elles ont derechef proposé le rejet du recours. A cette occasion, les conseils de X \_\_\_\_\_ ont en outre déposé la liste de leurs opérations. Communiquées aux autres parties, ces écritures n'ont pas suscité de réaction.

### **Considérant en droit**

**1.1** En Valais, l'autorité de première instance compétente pour rendre les décisions en matière de LFAIE est le SRFG (art. 11 al. 1 de la loi du 31 janvier 1991 réglant l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger [LALFAIE ; RS/VS 211.41] et 2 al. 1 du règlement du 21 novembre 2021 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (RAIE ; RS/VS 211.410). Le SAIC est quant à lui l'autorité cantonale habilitée à interjeter recours contre les décisions précitées (art. 15 al. 1 let. b LFAIE *cum* art. 11 al. 1 LALFAIE) auprès du Tribunal de céans qui est compétent pour en connaître (art. 15 al. 1 let. c LFAIE *cum* art. 11 al. 2 LALFAIE). L'OFJ dispose pour sa part d'un droit de recours subsidiaire dans la mesure où la qualité pour recourir contre de telles décisions lui est reconnue lorsque le SAIC y renonce ou retire son recours (art. 20 al. 2 let. b LFAIE).

**1.2** En l'occurrence, le SAIC a expressément renoncé à recourir, de sorte que le recours formé par l'OFJ à l'encontre de la décision du SRFG du 5 avril 2022, adressé au Tribunal de céans dans le délai utile et conformément aux exigences formelles applicables, est recevable dans la mesure où le recourant conclut à l'annulation de la décision entreprise

(art. 72 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives [LPJA ; RS/VS 172.6] et art. 46 et 48 LPJA, applicables par renvoi de l'art. 80 al. 1 LPJA). Les conclusions constatatoires du recourant sont quant à elles irrecevables. De telles conclusions revêtent en effet un caractère subsidiaire, puisqu'elles ne sont recevables que lorsque des conclusions condamnatoires ou formatrices sont exclues, ce qui n'est pas le cas présentement (ATF 141 III 113 consid. 1.7 et ACDP A1 16 36 du 6 octobre 2016 consid. 1.1).

**2.1** Le présent litige impose de déterminer tout d'abord si les biens immobiliers appartenant à X \_\_\_\_\_ servent d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE et échappent de ce fait au régime de l'autorisation prévu par cette même loi.

La décision entreprise retient en effet que, « *vu la structure décrite, comprenant des services complets minimaux et obligatoires, ainsi qu'une structure commerciale comprenant des infrastructures et du personnel* », les constructions sises sur la parcelle n° xx1 constitueraient un établissement stable exempté d'autorisation par l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. En d'autres termes, l'exploitation des chalets G \_\_\_\_\_ ne se réduirait pas à de la location, à titre professionnel, de logements qui ne font pas partie d'un hôtel ou d'un apparthôtel et qui est soumise à autorisation (art. 3 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]).

De l'avis du recourant, l'exploitation des chalets 1 et 2 devrait au contraire être qualifiée de location de logements à titre professionnel. Il fonde son appréciation sur les caractéristiques architecturales des constructions en cause, le mode de réservation et les modalités des séjours, les périodes d'ouverture et de fermeture de l'établissement, ainsi que les services proposés, singulièrement ceux inclus dans le prix de location. Sur la base d'une appréciation d'ensemble des circonstances et quand bien même des prestations hôtelières seraient indéniablement offertes, l'aspect de mise à disposition d'un espace habitable l'emporterait manifestement sur l'aspect hôtelier de l'exploitation. Ce serait ainsi à tort que le SRFG aurait qualifié l'exploitation des chalets d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE et, par voie de conséquence, retenu que les transferts d'actions de X \_\_\_\_\_ n'étaient pas soumis à autorisation.

X \_\_\_\_\_ soutient pour sa part que la décision entreprise devrait être confirmée. Vu leurs caractéristiques architecturales et les prestations fournies, les chalets G \_\_\_\_\_ rempliraient en effet les conditions jurisprudentielles pour être qualifiés d'établissement hôtelier et, partant, être dispensés d'autorisation LFAIE.

**2.2.1** Afin de limiter 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 d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente (art. 2 al. 1 LFAIE).

Par « *acquisition d'immeubles* », on entend en particulier l'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part de personne morale dont le but réel est l'acquisition d'immeubles, si les parts de cette personne morale ne sont pas cotées auprès d'une bourse suisse (art. 4 al. 1 let. e LFAIE).

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans certaines hypothèses, soit notamment lorsque l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale (art. 2 al. 2 let. a LFAIE). Par voie de conséquence, l'acquisition par une société ou une personne physique à l'étranger d'actions d'une société immobilière propriétaire d'un bien qui sert d'établissement stable n'est pas non plus soumise à autorisation (ACDP A1 20 49 du 17 septembre 2020 consid. 5.1).

**2.2.2** Les hôtels constituent en particulier des établissements stables (ATF 106 Ib 209 ; ACDP A1 20 49 précité consid. 5.2). Tel n'est en revanche pas le cas des immeubles affectés à la construction ou à la location, à titre professionnel, de logements qui ne font pas partie d'un hôtel ou d'un apparthôtel (art. 3 OAIE). Cette distinction commande d'analyser, de cas en cas, si l'on est en présence d'une activité hôtelière ou de mise à disposition de logements à titre professionnel, ce qui correspond à une simple gestion immobilière. Si la qualification d'établissement stable d'un hôtel traditionnel ne pose pas de difficultés, elle s'avère plus épineuse en présence de concepts hybrides répartis sur plusieurs bâtiments, voire de « *serviced apartments* » (Valérie Bodevin, La construction d'hôtels face à la Lex Weber, in : BR/DC 2/2021 pp. 62 à 65, p. 65 et les références citées).

La jurisprudence a dégagé plusieurs critères permettant de définir un hôtel, étant précisé qu'il s'agit d'un concept fonctionnel, puisqu'un critère peut en compenser un autre (Valérie Bodevin, La construction d'hôtels face à la Lex Weber, *op. cit.*, p. 65). Les deux principaux critères jurisprudentiels sont les prestations hôtelières et les éléments architecturaux (Valérie Bodevin, Les « hôtels » en droit public de la construction – Lex Weber – Lex Koller – LAT, thèse Fribourg, Genève / Zurich / Bâle 2021, n<sup>os</sup> 400 ss et les références citées).

S'agissant des prestations hôtelières, elles doivent l'emporter sur l'aspect de mise à disposition du logement à titre professionnel, ce qui implique d'examiner le contenu des services offerts (ATF 106 Ib 209 consid. 2 ; ACDP A1 20 49 précité consid. 5.2). A cet égard, les tribunaux se réfèrent régulièrement au système de classification d'HotellerieSuisse ; ces normes techniques issues d'une association professionnelle n'ont toutefois pas été élaborées pour être appliquée dans le domaine de la LFAIE, de sorte que l'autorité qui effectue la qualification hôtelière ne doit pas s'y fier aveuglément (ACDP A1 20 49 précité consid. 5.2 ss ; Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n<sup>os</sup> 401 et 411). L'offre de prestations ne suffit pas, encore faut-il que les clients consomment certaines des prestations fournies. Cela signifie que certains services doivent être inclus dans le prix de la nuitée, tels que par exemple un nettoyage quotidien de la chambre ou certains services de restauration (ATF 106 Ib 209 consid. 2d ; Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 401 ; Fabian Wäger / Ernst Rüegg, Das Konzept « Hotel-Wohnen » und die Lex Koller, in : BR/DC 2013 3/2013, pp. 99 à 105, p. 102). Dans ce contexte, tant le service en chambre que la restauration doivent correspondre à ce qui est attendu dans la branche hôtelière, faute de quoi les clients se retrouvent dans la même situation que les locataires de logements de vacances (ATF 106 Ib 209 consid. 3 ; Valérie Bodevin, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 405). A l'heure actuelle, les exigences minimales sont ainsi le nettoyage quotidien de la chambre et le nettoyage quotidien des serviettes sur demande (Valérie Bodevin, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 404). S'agissant de la restauration, la seule présence d'un restaurant n'est pas déterminante et peut s'avérer insuffisante lorsque, par exemple, le restaurant n'est pas intégré au concept d'exploitation et que le prix de la location n'inclut pas le petit déjeuner (ATF 106 Ib 209 consid. 3 ; Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 405). A l'inverse, l'existence d'une cuisine professionnelle dans le logement n'est pas forcément incompatible avec la qualification d'établissement stable, à tout le moins lorsqu'il s'agit de logements d'un certain standing ; le secteur du luxe a en effet récemment vu émerger des « *Butler-Services* », à savoir un cuisinier à disposition des clients pour préparer les repas en utilisant les installations de cuisine du logement (Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n<sup>os</sup> 406 *i.f.* et 632). L'organisation administrative peut également entrer en ligne de compte. L'existence d'une réception physique n'est toutefois plus forcément indispensable, puisque des réceptions virtuelles existent. C'est en particulier le cas pour l'hôtellerie de luxe qui comprend parfois uniquement une gestion hôtelière par un prestataire de service avec un service de conciergerie sur mesure, disponible 24 heures sur 24 (Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 407). Quoi qu'il en soit, il faut se garder de vouloir énoncer des critères stricts valables en toutes hypothèses. L'analyse de la jurisprudence montre plutôt que le niveau de prestations requis dépend du type d'hôtel (ATF 106 Ib 209 consid. 2 ; Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n<sup>o</sup> 406 *i.i.*). Ainsi, le concept

d'exploitation d'un projet hôtelier de luxe sous la forme de chalets devra notamment montrer que les clients fortunés consommeront des prestations hôtelières sur mesure (Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n° 632).

Du point de vue architectural, la qualification d'établissement stable dépend de la construction et de la configuration des immeubles, de même que de l'aménagement intérieur des chambres. En d'autres termes, une architecture adéquate peut compenser des prestations hôtelières réduites. Tel est en particulier le cas d'un établissement dépourvu de restaurant dont la taille modeste des chambres et les salles de bains communes excluent néanmoins le risque qu'elles soient louées comme des logements de vacances et qui peut être qualifié d'hôtel garni (Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n° 409 et la référence citée). S'agissant des hôtels traditionnels, leur configuration architecturale – petites chambres, absence d'aménagements permettant de cuisiner et manger dans les chambres, salles communes de séjour et de restauration spacieuses – garantit que les clients recourront aux prestations hôtelières, même si elles ne sont pas incluses (ATF 106 Ib 209 consid. 2d). Inversement, si l'immeuble s'étend horizontalement, se distinguant ainsi d'un hôtel traditionnel, et que les chambres ne sont pas aménagées différemment d'un logement de vacances, des prestations hôtelières minimales ne suffisent plus (*Ibid.*). Ici encore, un projet hôtelier de luxe sous la forme de chalets pourrait satisfaire aux critères architecturaux lorsque des installations communes en sous-sol relient les unités, telles que garage, lounge, fumoir et wellness (Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n° 632). En lien avec le critère architectural, on peut encore relever qu'un hôtel présente des caractéristiques sociales car il s'agit d'un lieu de rencontre (cf. HotellerieSuisse, Trendstudie – Die Zukunft der Schweizer Hotellerie, Studie zum 125-Jahre-Jubiläum von hotelleriesuisse, Rüschlikon 2007, p. 40). Ce constat est d'ailleurs inhérent au fait qu'un hôtel exploite plusieurs unités qu'il s'agisse de suites, chambres, appartements ou logements (Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n° 636).

En définitive, la nature des prestations change d'un type d'hôtel à l'autre. Néanmoins, lorsque la mise à disposition du logement apparaît, eu égard à sa surface et à sa qualité, nettement prépondérante par rapport aux prestations comprises dans le prix et que l'on peut, sur la base de l'ensemble des circonstances et en particulier des caractéristiques architecturales, conclure que les prestations facultatives ne seront utilisées par les clients que de manière secondaire, on ne peut plus parler de prestations hôtelières (ATF 106 Ib 209 consid. 2d). Certains auteurs plaident toutefois pour que le critère de l'exploitation ait plus de poids que le critère architectural, voire que ce dernier passe au

second plan, en particulier dans le segment du luxe (Fabian Wäger / Ernst Rüegg, *op. cit.*, p. 102).

**2.2.3** En Valais, la Directive du Département de l'économie, de l'énergie et du territoire du 27 janvier 2016, intitulée « *COMPLEXE HÔTELIER – ETABLISSEMENT STABLE* » (ci-après : la directive cantonale), contient les exigences minimales à remplir pour pouvoir bénéficier d'une décision de non-assujettissement au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. Au vu de son contenu, cette directive semble toutefois limitée à la « *pratique Champéry* », soit l'acquisition d'une unité de logement au sein d'un hôtel (sur cette pratique, cf. Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n<sup>os</sup> 413 ss). Dans la mesure où la « *pratique Champéry* » est toutefois issue de la jurisprudence relative à la qualification d'un hôtel entier comme établissement stable, rien n'empêche d'appliquer ces mêmes critères à l'acquisition d'un hôtel entier – pour autant qu'ils demeurent pertinents dans cette hypothèse – et pas uniquement à l'acquisition d'une ou plusieurs de ses unités (cf. Valérie Bodevin, thèse, *op. cit.*, n<sup>os</sup> 427). Pour qualifier un hôtel d'établissement stable, la directive cantonale exige ainsi qu'il propose 30 lits au minimum (ch. 1), qu'il corresponde à un hôtel trois étoiles au moins (ch. 2) et que l'offre de prestations de services propres à l'hôtellerie soit prépondérante (ch. 3). Ce dernier critère implique que la conception des bâtiments, leur construction et la dimension des logements, leur situation et leur équipement soient propres à une exploitation hôtelière, ce qui doit être confirmé par un rapport d'expertise de la SSCH.

**2.2.4** Dans une affaire récente (ACDP A1 20 49 précité), le Tribunal de céans a refusé de qualifier d'établissement stable un chalet destiné à la location à des groupes de 10 à 14 personnes. Du point de vue architectural, le chalet pouvait être loué comme un logement indépendant pour bénéficier d'une « *atmosphère privée* ». La location de chambres individuelles dans le chalet était théoriquement possible, mais les lieux n'étaient cependant pas configurés pour exploiter le bâtiment de la sorte. Il ne ressortait par ailleurs pas de la plate-forme de réservation que les chambres pouvaient être louées individuellement et seul un prix global de location était communiqué. Il manquait enfin une séparation claire entre des parties permettant l'exploitation de l'hôtel (réception ; lobby ; bar ; restaurant ; locaux de stockage) et d'autres accueillant les chambres individuelles. Cette conception architecturale entrainait ainsi en contradiction avec le but d'un hôtel (consid. 5.5.1). S'agissant des modalités d'exploitation, la décision de première instance retenait que certaines prestations étaient toujours incluses, à savoir : usage exclusif du chalet ; accueil à la gare de W \_\_\_\_\_ et transport au chalet ; petit déjeuner ; une collation dans l'après-midi (thé et gâteaux) ; thé et café ; canapés avec le

souper ; six soupers gastronomiques ; bar en libre-service avec spiritueux ; boissons alcoolisées ou non ; menus pour enfants ; sélection de vins ; sélection de champagnes ; choix des menus avec le chef avant l'arrivée ; service de conciergerie ; spa ; service quotidien à domicile (consid. 5.5.2). Selon l'expertise de la SSCH qui se trouvait au dossier, l'offre de restauration n'était pas contraignante mais adaptée aux souhaits individuels des hôtes et le service administratif garanti malgré l'absence de réception. Toujours selon ce document, l'exploitation du chalet – assurée par une société tierce sur une base contractuelle – correspondait à celle d'un hôtel 5 étoiles bien qu'elle fût axée sur la haute saison en hiver et jusqu'au 31 août. L'utilisation pour une période de trois mois (septembre à novembre) était en effet réservée à la propriétaire, c'est-à-dire à une utilisation non hôtelière, ce qui attestait l'existence d'un risque de changement d'affectation et d'un détournement, raison pour laquelle l'expertise préconisait une inscription au Registre foncier pour y parer (consid. 5.5.3). Sur cette base, le Tribunal de céans a retenu qu'il était avéré que des prestations hôtelières étaient proposées dans le chalet. Il a néanmoins jugé que la possibilité de transformer le chalet en logement privé était déterminante, tout comme le fait que la mise à disposition d'un espace d'habitation l'emportait en réalité sur les prestations hôtelières proposées (consid. 5.5.3).

**3.1** En l'espèce, il est établi qu'une gamme de services élargie est proposée en sus de la mise à disposition des chalets G \_\_\_\_\_. Il ressort en effet du dossier et de la décision entreprise que sont inclus, en cas de location avec l'option « *full service* » : le transfert de l'aéroport jusqu'aux chalets et inversement, une boisson de bienvenue, un service de transport sur place durant huit 8 heures par jour, le nettoyage quotidien des chambres, le nettoyage complet à la fin du séjour, un service de porteur, un service de blanchisserie – cinq pièces par personne et par jour – ainsi que l'utilisation du spa. D'autres prestations encore sont proposées qui, cependant, sont toujours facturées à part. Il s'agit par exemple du service de blanchisserie supplémentaire, des cours de ski, des programmes nutritionnels et des divers soins et prestations médicales. Même si certaines d'entre elles ne peuvent être qualifiées d'hôtelières (p. ex. les prestations médicales : analyse de sang ou test ADN), il est indéniable que la mise à disposition des chalets s'accompagne de prestations hôtelières dignes de l'hôtellerie 5 étoiles ou plus, ce que confirme au reste l'expertise SSCH.

Ce constat doit néanmoins être largement relativisé du fait que, hormis durant la haute saison hivernale, soit de décembre à février, l'option « *full service* » n'est pas obligatoire. Selon la décision entreprise – qui n'a pas été contestée sur ce point par la société – les clients peuvent en effet choisir l'option « *housekeeping only* » qui consiste uniquement,

eu égard à la « *reservation proposal* » fournie par X \_\_\_\_\_, en la mise à disposition de l'un ou des deux chalets avec le ménage du chalet et, comme exigé par le SRFG, le petit déjeuner. La « *reservation proposal* » au dossier montre qu'il incombe alors au client de cocher les services pour lesquels il souhaite recevoir un devis dans la liste suivante : chef cuisinier ; chauffeur ; masseur ; services de clinique ; cours de ski ; transfert depuis ou vers l'aéroport. Si ce document date de 2019, la consultation récente de plusieurs sites Internet d'agences spécialisées (cf. partie en fait, lettre C *supra*) confirme qu'il est possible de choisir entre la location « *full service* » ou « *housekeeping only* », respectivement « *catered* » ou « *self-catered* ». Le Tribunal relève au passage que si la société s'est engagée à inclure le petit déjeuner pour toutes ses locations, il est cependant difficile de savoir si tel est effectivement le cas pour les options « *housekeeping only* » et « *self-catered* » proposées sur les sites en question. Plusieurs sites ne mentionnent en effet pas expressément le petit déjeuner dans la liste des prestations incluses, tandis qu'un autre précise qu'il n'est inclus qu'avec l'option « *catered* ». Point n'est toutefois besoin d'instruire cette question puisque, même à supposer que tel soit le cas, les prestations fournies avec cette option seraient manifestement insuffisantes pour les motifs qui suivent.

Exception faite de la haute saison d'hiver – qui n'est toutefois pas représentative vu sa courte durée de trois mois – les chalets peuvent être loués avec les prestations hôtelières minimales de l'option « *housekeeping only* » ou « *self-catered* » – ménage et petit déjeuner – qui s'avèrent insuffisantes s'agissant d'un établissement de 5 étoiles au moins. Le recours aux prestations hôtelières proposées apparaît, dans son écrasante majorité, au libre choix des clients alors que la jurisprudence exige que des prestations minimales soient incluses afin de garantir que les clients les utilisent. Dans ce cadre, le Tribunal relève que l'argumentation présentée par la société dans ses mémoires successifs tend à démontrer l'existence de service hôteliers minimaux en se focalisant exclusivement sur ceux inclus dans l'option « *full service* ». Elle est en revanche totalement muette s'agissant de l'option « *housekeeping only* », lors même que la coexistence de ces deux options résulte expressément de la décision entreprise et qu'elle a de surcroît été une nouvelle fois mentionnée par l'autorité attaquée dans son mémoire de réponse. Il en va de même de l'expertise SSCH qui, pour conclure à l'existence d'un établissement stable, part du postulat que les prestations de l'option « *full service* » sont incluses dans la location des chalets (cf. expertise SSCH, ch. 1.7 et 3.2.1 ss), sans égard au fait qu'il s'agit d'une option que les clients sont libres de choisir ou non en dehors de la période de haute saison d'hiver. L'expertise privée produite par

la société est également fondée sur cette même prémisse partielle, sinon erronée (cf. expertise privée, ch. 3.2 à 3.5).

Or, que l'on puisse présumer, eu égard au standing des chalets, à la clientèle visée et aux pièces au dossier, que les hôtes ont pour habitude de recourir aux services proposés ne suffit pas à modifier l'appréciation qui précède. D'une part, comme l'explique la société, certains clients « *se déplacent généralement avec leur famille et leur propre personnel [...] (gouvernant(e)s, coach personnel, médecin, cuisiniers spécialisés, gardes du corps, etc.) [...] qui s'ajoute alors au personnel CC \_\_\_\_\_ [...]* » (mémoire de réponse, ch. 6 et 123), ce dont on déduit qu'ils ne consommeront pas certaines prestations proposées. D'autre part, le décompte annuel des réservations (pièce 17 produite par la société) précise les montants encaissés au titre des « *Extras revenue* », qui comprennent les revenus « *food and beverages* » et les « *autres revenus* », comme l'atteste la comparaison avec le listing disponible sous ch. 1.2.3 du courrier du 12 mai 2020. Or, pour la période de juin 2019 à juillet 2022, les « *Extras revenue* » représentent 15 % des revenus totaux alors que les montants encaissés pour la location des chambres (« *Room revenue* ») en constituent le 85 %. C'est dire que les revenus de la recourante résultent largement de la mise à disposition des logements, plutôt que des prestations hôtelières qui sont en réalité accessoires.

**3.2** Le critère architectural milite également en faveur d'une activité de location de logements à titre professionnel. Au niveau de leur configuration, les chalets 1 et 2 sont indépendants en surface mais reliés par le sous-sol, ce qui permet d'ailleurs aux éventuels occupants du chalet 2 de se rendre dans le spa situé sous le chalet 1. Cette infrastructure se distingue d'emblée d'un établissement hôtelier traditionnel, ce qui ne constitue toutefois pas forcément un obstacle à la qualification d'établissement stable.

La configuration intérieure des constructions révèle quant à elle que n'est pas ici en cause l'usage privatif d'une simple chambre, ni même d'une suite luxueuse, mais bien de l'intégralité du ou des chalets. L'usage privatif porte, pour le chalet 1, sur huit chambres doubles avec dressing, salle de bains et balcon, ainsi que deux dortoirs pour enfants de cinq lits chacun avec espace de jeu, soit une capacité d'accueil de 16 adultes et 10 enfants. S'y ajoutent un séjour, une salle à manger, une cuisine professionnelle, un studio de yoga, une salle de jeux, un fumoir, une salle de billard et un bureau, le tout sur une superficie de 3 850 m<sup>2</sup>. Le chalet 2 comprend quant à lui six chambres doubles avec dressing, salle de bains et balcon, un séjour, une cuisine ouverte sur la salle à manger, un fumoir, une bibliothèque/bureau, une salle de cinéma et un bar sur une surface totale de 820 m<sup>2</sup>. X \_\_\_\_\_ met ainsi à disposition de ses hôtes deux chalets

qui ont été pensés comme des logements privés de très haut standing, agrémentés toutefois de prestations haut de gamme auxquelles la clientèle recourt vraisemblablement de manière usuelle à son propre domicile. Quoi qu'en dise la société, la mise à disposition de chalets de plusieurs milliers de mètres carrés, respectivement plusieurs centaines de mètres carrés, qui présentent les caractéristiques de logements d'habitation ultra-luxueux s'écartent radicalement de l'hôtellerie du point de vue architectural, ce qui n'exclut cependant pas automatiquement la qualification d'établissement stable.

Dans le cas présent, il convient de souligner que le caractère privatif des chalets pèse d'un poids particulier dans l'analyse. Il constitue au demeurant une caractéristique essentielle de l'offre H \_\_\_\_\_. Sur son site Internet, la marque indique « *délivrer des prestations équivalentes à celles d'un hôtel 5 étoiles, tout en faisant le choix de préserver la précieuse intimité de [ses] clients* » et offrir à sa « *clientèle le plus grand confort et l'intimité la plus totale* » en proposant des « *résidences individuelles* » ou encore des « *hébergements privés haut-de-gamme* ». De la même manière, T \_\_\_\_\_, actionnaire unique de X \_\_\_\_\_, se prévaut de l'« *intimité et [de l']isolement absolu* » des objets proposés par la marque et dont elle est propriétaire.

Comme le relève la société, les espaces communs, c'est-à-dire partagés par les clients, que l'on trouve ordinairement dans l'hôtellerie traditionnelle (p. ex. réception ; lobby ; bar ; éventuelle salle de sport ou wellness ; bibliothèque ; etc.) n'existent pas toujours dans les établissements de luxe. L'existence d'une réception physique n'apparaît en particulier pas indispensable, pas plus que l'existence d'un restaurant lorsque, comme en l'espèce, un chef cuisinier peut préparer des plats pour les clients. Il n'en reste pas moins que l'absence totale d'espaces communs ne s'accorde guère avec la notion d'hôtel qui présente des caractéristiques sociales du fait que l'établissement comprend plusieurs suites, chambres, appartements ou logements.

Or, X \_\_\_\_\_ ne peut être suivie lorsqu'elle affirme que des parties communes existent dans les chalets 1 et 2, telles que le spa, la piscine extérieure chauffée, une salle de fitness, la salle de projection et la cuisine professionnelle du chalet 1. Si cette assertion est théoriquement exacte, elle est en pratique invalidée par le modèle d'exploitation retenu. En effet, la décision retient que les chalets 1 et 2 ne peuvent être réservés que par des groupes de personnes qui se connaissent, ce que la société ne conteste pas (cf. ch. 4 et 75 ss du mémoire de réponse de la société). Il résulte d'ailleurs du site Internet de H \_\_\_\_\_ que les chalets 1 et 2 « *peuvent être réservés ensemble ou bien seulement le Chalet 1* ». C'est dire que la réservation simultanée des chalets 1

et 2 par des clients qui ne se connaîtraient pas s'avère impossible. Ce constat est encore confirmé par la liste d'occupation des deux chalets (pièce 17 produite par la société) qui établit que le chalet 2 a été loué conjointement avec le chalet 1 ou indépendamment de celui-ci de juin 2019 à juin 2021. Depuis lors en revanche, les chalets ont été loués ensemble ou le chalet 1 seul. Selon ce document, le chalet 2 n'a en revanche plus été occupé seul, comme par le passé.

Ces modalités d'exploitation sont cohérentes avec la volonté de H \_\_\_\_\_ d'assurer, comme déjà mentionné, un accueil totalement privatif et une intimité absolue à ses clients fortunés. De tels objectifs ne seraient guère compatibles avec la location simultanée des chalets à des groupes différents. Il résulte cependant de ce concept d'exploitation que, contrairement à ce soutient la société, les espaces qu'elles évoque ne sont pas publics ou communs, mais réservés à un groupe d'hôtes répartis dans deux chalets. Plus généralement, il en résulte que les deux chalets ne peuvent être considérés comme deux unités de logements indépendantes mais constituent au contraire un tout privatisable dans lequel le chalet 2 fonctionne comme une extension que les clients peuvent louer en sus du chalet 1. On ne se trouve par conséquent pas en présence d'un établissement qui comprendrait plusieurs unités – en l'occurrence plusieurs logements –, ce qui caractérise pourtant les hôtels même non traditionnels. Dans le même sens, on relève que les chalets 1 et 2 n'atteignent pas la taille minimale fixée par la directive cantonale, en vertu de laquelle l'immeuble ou l'ensemble d'immeubles doit offrir au minimum 30 lits (ch. 1). En l'occurrence, les chalets comprennent huit et six chambres doubles, soit un total de 14 lits. Même en y ajoutant l'intégralité des dix lits des deux dortoirs du chalet 1, ce qui est discutable, le total ne serait que de 24 lits au sein de deux logements qui ne peuvent être loués indépendamment.

En définitive, c'est donc avec raison que le recourant soutient que les deux logements ont un caractère privatif, qu'ils ne disposent pas de parties publiques de rencontre ou de services et que les espaces communs du spa sont destinés à un seul et même groupe, ce qui est incompatible avec la notion fonctionnelle d'hôtel. La société ne pas davantage être suivie lorsqu'elle assimile son exploitation à la privatisation d'un hôtel traditionnel pour des événements (cf. ch. 79 du mémoire du mémoire de réponse). La privatisation ponctuelle d'un établissement n'est en rien comparable à la privatisation permanente de celui-ci au bénéfice de groupes d'hôtes. Ces motifs ainsi que l'examen des plans au dossier invalident enfin l'expertise privée produite céans par X \_\_\_\_\_, qui énonce que les chalets comprendraient des « *surfaces communes (entrée, restauration, spa)* » ou encore que le chalet 1 inclurait un « *[l]obby avec réception* ».

**3.4** Le recourant estime encore que la propriété n'est pas ouverte en permanence, de sorte que la location et les services offerts ne seraient pas garantis toute l'année mais auraient plutôt un caractère saisonnier. Ces modalités d'exploitation conforteraient l'idée que l'on ne serait pas en présence d'un établissement hôtelier ouvert tout au long de l'année, malgré des fluctuations en fonction de la saison et de brèves interruptions imaginables durant la basse saison.

Sur la base de la liste d'occupation des chalets (pièce 17) produite céans, le Tribunal constate néanmoins que l'occupation des logements n'a cessé de croître depuis le début de l'exploitation. Ainsi, entre septembre 2020 et juillet 2022, seul le mois de novembre 2021 n'a enregistré aucune réservation, même si l'occupation a souvent été partielle sur les autres mois. Par ailleurs, il ne ressort pas du dossier que les chalets seraient officiellement fermés durant certaines périodes, mais peuvent au contraire être réservés en tout temps par la clientèle. Partant, l'argument du recourant n'apparaît pas décisif en l'espèce, mais démontre néanmoins que l'exploitation effective des chalets – intermittente dans la mesure où elle dépend principalement des réservations effectivement réalisées par la clientèle – diffère largement de celle d'un hôtel traditionnel et présente plutôt de grandes similitudes avec la location de logements à titre professionnel. Tel est également le cas des modalités de réservation puisque, selon les informations communiquées par X \_\_\_\_\_ au SFRG et la consultation du site Internet de H \_\_\_\_\_, les chalets ne peuvent être directement réservés en ligne sans autre service à la clientèle vu le segment du luxe dans lequel elle opère. A cet égard, on peut du reste souligner que, contrairement à ce qui prévaut pour les chalets présentement litigieux, les séjours dans l'hôtel AA \_\_\_\_\_, exploité sous une forme hôtelière plus traditionnelle par la marque, peuvent quant à eux être directement réservés sur le site de H \_\_\_\_\_ mais également via des plates-formes de réservation en ligne ordinaires, comme Y \_\_\_\_\_ ou Z \_\_\_\_\_. Cela, alors que cet établissement est également positionné dans le domaine du luxe.

**3.5** Du point de vue financier, le recourant relève que la charge salariale des 18 employés nécessaires à l'exploitation des chalets serait marginale par rapport au prix des locations, ce qui corroborerait le fait que les revenus de la société proviendraient principalement de la mise à disposition des logements et non des prestations hôtelières. La société conteste cet argument. D'une part, 26 collaborateurs seraient employés et non 18, ce qu'attesterait la liste des employés versée en cause. D'autre part, la mise à disposition des logements et les prestations fournies formeraient un tout, de sorte qu'elles ne pourraient être dissociées, ni leurs coûts évalués séparément. Elle ajoute

que les services hôteliers sur mesure « *constitue[raient] un aspect central et nécessaire du concept commercial des Chalets CC \_\_\_\_\_, sans lequel l'offre CC \_\_\_\_\_ ne serait pas attractive pour la clientèle visée et les Chalets CC \_\_\_\_\_ ne pourraient être loués* ».

Contrairement à ce qu'affirme la société, il ressort en l'espèce de la liste fournie par ses soins, que l'effectif annuel moyen s'élève à 14,5 employés et non à 26 ; on ne connaît au demeurant pas les taux d'activité. La liste comprend en effet 3 collaborateurs permanents, auxquels s'ajoutent 9 respectivement 14 employés supplémentaires durant les saisons d'été et d'hiver. Dans ces conditions, il est manifeste que la charge salariale qu'implique l'exploitation des chalets avec l'option « *full service* » ou « *housekeeping only* » s'avère nettement moindre que le coût du séjour. Selon la liste d'occupation des deux chalets (pièce 17 produite par la société), la nuitée varie entre 4 200 fr. la nuit au minimum – ce prix correspondait toutefois au lancement de l'établissement et a largement augmenté depuis lors – et plus de 40 000 fr. (pièce 13 produite par la société) en fonction de la saison et du type de réservation. Néanmoins, il faut se garder d'accorder trop d'importance à cette comparaison, car seul un calcul plus précis tenant compte notamment des autres coûts nécessaires à la fourniture de ces prestations ainsi que des diverses charges liées à l'exploitation des chalets permettrait de distinguer les revenus effectivement tirés de la location des logements du coût des prestations incluses, respectivement payées en sus. Ce calcul ne peut toutefois être réalisé sur la base du dossier et des pièces fournies par la société mais, contrairement à ce que soutient la société, aurait pu l'être – à tout le moins approximativement – sur la base des pièces comptables qu'elle détient ainsi que de la présentation claire des tarifs pratiqués pour la location « *full service* » ou « *housekeeping only* ». Il n'est quoi qu'il en soit pas nécessaire d'instruire plus avant cette question, dès lors que l'activité de X \_\_\_\_\_ doit être qualifiée de location de logements à titre professionnel pour les motifs déjà exposés (cf. consid. 3.1 à 3.4 *supra* et 3.7 *infra*).

**3.6** A bon droit, le SRFG souligne pour sa part que la modification de la LFAIE en xxx visait effectivement à stimuler l'activité économique en facilitant les investissements étrangers propices à la création de nouvelles entreprises de production ou de services, ce qui ressort du message y relatif (FF 1997 II 1115, pp. 1141 ss ; ég. arrêt du Tribunal fédéral 2C\_639/2019 du 10 juillet 2020 consid. 7.1.1). Le SRFG en déduit que la création d'emplois serait prépondérante par rapport à l'aspect architectural, ce qui devrait conduire au rejet du recours. Ce faisant, le SRFG perd toutefois de vue que le législateur a choisi comme critère d'exemption au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE l'existence d'un

établissement stable tel que défini ci-dessus et non la seule création d'emplois. L'argument tombe par conséquent à faux.

**3.7** A la lumière des considérants qui précèdent, le concept d'exploitation des chalets 1 et 2 ne permet pas de les qualifier d'établissement stable. La mise à disposition de deux unités (logements de luxe), totalement privatisées, qui ne peuvent être louées indépendamment par des clients qui ne se connaissent pas et dont l'aménagement ne diffère pas d'autres logements de vacances du même standing est un facteur d'appréciation qui l'emporte manifestement sur les prestations hôtelières proposées. Certes nombreuses, ces dernières sont de surcroît facultatives une majeure partie de l'année et le choix d'y recourir ou non dépend dès lors exclusivement des hôtes. En d'autres termes, l'activité de X \_\_\_\_\_ doit être assimilée à de la location, à titre professionnel. Dans ce contexte, l'exigence du SRFG d'inclure le petit déjeuner toute l'année quel que soit le type de location choisi, « *full service* » ou « *housekeeping only* », était à l'évidence insuffisant pour retenir une prépondérance des prestations hôtelières.

**4.** Quant au chalet 3, il est en cours de rénovation et comprend actuellement une chambre avec dressing, un séjour, une cuisine et une galerie. Or, la société ne fait pas valoir que la commercialisation de cette nouvelle construction impliquerait un changement du mode d'exploitation des chalets, qui justifierait une appréciation différente de celle qui précède. S'agissant enfin du chalet 4, il est destiné à loger du personnel et, à ce titre, ne peut être dispensé d'autorisation que pour autant qu'il soit nécessaire à l'exploitation de l'établissement stable auquel il est associé (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C\_639/2019 précité consid. 7.1.1). En l'absence d'établissement stable, comme en l'espèce, il ne saurait toutefois bénéficier d'une telle dispense.

**5.1** Dès lors que les chalets litigieux ne servent pas d'établissement stable (art. 2 al. 2 let. a LFAIE) et que X \_\_\_\_\_ n'est pas cotée en bourse (art. 4 al. 1 let. e LFAIE), la cession d'actions du 27 août 2018 à F \_\_\_\_\_ était en principe soumise à l'obtention d'une autorisation LFAIE (art. 2 al. 1 LFAIE), sauf à retenir que le prénommé n'était pas une « *personne à l'étranger* » au sens de l'art. 5 LFAIE. En effet, l'art. 5 al. 1 let. a ch. 1 LFAIE dispose que les ressortissants des Etats membres de l'Union européenne qui ont leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ne sont pas considérés comme des personnes à l'étranger en vertu de l'art. 5 al. 1 let. a ch. 1 LFAIE.

**5.2** Sur ce point, le recourant considère que des doutes demeurent quant à l'existence du domicile effectif de F \_\_\_\_\_ en Suisse au moment déterminant et rappelle que le SRFG a lui-même retenu, dans son courrier du 2 juin 2020, que l'effectivité de son

domicile n'était « *pas certain[e]* ». C'est d'ailleurs pour ce motif que le SRFG a indiqué qu'il n'était pas possible de rendre une décision de constatation de non-assujettissement, sans toutefois instruire plus avant cette problématique. Dans ces conditions, le recourant estime que les doutes évoqués par l'autorité attaquée n'ont pas été levés, ce qui imposerait de considérer que la domiciliation effective de l'intéressé en Suisse n'était pas établie et que le transfert d'actions était par conséquent soumis à autorisation. Le recourant ajoute cependant que la problématique de la domiciliation de F \_\_\_\_\_ excéderait le cadre du présent litige et devrait, cas échéant, être traitée par l'autorité attaquée sur la base d'une nouvelle requête déposée par l'intéressé auprès du SRFG.

L'autorité attaquée mentionne quant à elle expressément que « [l]a *question du domicile effectif de F \_\_\_\_\_ n'a pas été instruite [...]* et [que] *la présente procédure de recours n'est pas le lieu pour le faire* ». Elle estime qu'il incomberait à X \_\_\_\_\_ de déposer une requête formelle en ce sens.

De son côté, la société estime que la question du domicile de F \_\_\_\_\_ fait partie de l'objet du litige. Partant, elle a produit de nombreuses pièces destinées à démontrer que l'intéressé était effectivement domicilié en Suisse entre 2017 et 2019. De même, elle a fourni des documents censés prouver les raisons pour lesquelles l'intéressé a été contraint de quitter la Suisse en 2019 et affirme que F \_\_\_\_\_ aurait l'intention de revenir vivre en Suisse dans les prochaines années. La société en déduit que le précité n'était pas assujéti à la LFAIE au moment de l'acquisition des actions en 2018.

**5.3** En procédure juridictionnelle administrative, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative compétente s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous la forme d'une décision. Dans cette mesure, la décision détermine l'objet de la contestation qui peut être déféré en justice par la voie d'un recours. Le juge n'entre donc pas en matière, en règle générale, sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet de la contestation (ATF 144 II 359 consid. 4.3 ; 134 V 418 consid. 5.2.1). L'objet du litige dans la procédure de recours est le rapport juridique qui, dans le cadre de l'objet de la contestation déterminé par la décision, constitue d'après les conclusions du recours, l'aspect de la décision effectivement attaqué (ATF 131 V 164 consid. 2.1 ; 125 V 413 consid. 1b ; arrêts du Tribunal fédéral 1C\_480/2020 du 30 juin 2021 consid. 3.1 et 1C\_619/2020 du 21 avril 2021 consid. 2.1).

L'art. 22 al. 1 LFAIE dispose que l'autorité de première instance et l'autorité cantonale de recours constatent d'office les faits. Elles ne peuvent se fonder que sur des allégués qu'elles ont vérifiés et sur lesquels elles ont, le cas échéant, réuni les preuves. En vertu de l'al. 2 de cette même disposition, l'autorité de première instance, l'autorité cantonale de recours, les tribunaux fédéraux et, à défaut d'une procédure devant ces autorités, l'autorité cantonale habilitée à recourir et l'Office fédéral de la justice peuvent exiger des informations sur tous les faits dont pourrait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci (al. 2).

**5.4** En l'occurrence, il convient de rappeler que c'est dans son courrier du 21 janvier 2020 que le SRFG a évoqué l'éventuel assujettissement à la LFAIE et requis des documents à cet égard, soit en particulier la copie de la carte d'identité de F \_\_\_\_\_. Par courrier du 12 mai 2020, les conseils de ce dernier ont fourni les documents sollicités et se sont déterminés quant à l'applicabilité de la LFAIE, soulignant que F \_\_\_\_\_ était domicilié en Suisse au moment de l'acquisition des actions et qu'il n'était par conséquent pas une « *personne à l'étranger* » (cf. art. 5 al. 1 let. a ch. 1 LFAIE), ce qui excluait l'application de la LFAIE. C'est ainsi à titre subsidiaire qu'ils ont exposé que les immeubles servaient d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, ce qui constituait également un motif d'exemption. Sur la base des documents fournis, l'autorité attaquée a estimé que le non-assujettissement de F \_\_\_\_\_ en raison de sa domiciliation en Suisse n'était « *pas certain* » (courrier du 2 juin 2020 et décision entreprise, p. 3), mais a renoncé à instruire cette question dans la mesure où « *l'acquisition des actions [...] n[était] pas assujettie au régime de l'autorisation* » pour un autre motif, savoir le fait que les immeubles en cause servaient d'établissement stable.

Par conséquent, l'objet du litige portait sur la question de l'assujettissement au régime de l'autorisation LFAIE au sens large – c'est-à-dire quel que soit l'éventuel motif de non-assujettissement – et non, comme le soutient le recourant, sur la seule qualification d'établissement stable des immeubles de X \_\_\_\_\_. Preuve en est d'ailleurs le fait que si l'autorité attaquée avait conclu à l'inexistence d'établissement stable, elle n'aurait pu se dispenser d'instruire et de trancher la question de la domiciliation de l'intéressé avant de rendre sa décision sur l'assujettissement. Par ailleurs, le fait que le recourant s'efforce de démontrer, dans ses écritures, l'absence de domicile avéré en Suisse de F \_\_\_\_\_ au moment de l'acquisition montre bien qu'il s'agit là d'une problématique qui fait partie de l'objet du litige, faute de quoi il ne l'aurait pas abordée. Il en résulte que c'est à tort que le recourant et le SRFG soutiennent que cette question excède le cadre

de la présente procédure et devrait faire l'objet d'une procédure distincte, engagée par le dépôt d'une nouvelle demande des intéressés.

**5.5** Cela étant, le Tribunal constate que X \_\_\_\_\_ a versé céans de nombreuses pièces destinées à établir le domicile de F \_\_\_\_\_ au moment de l'acquisition des actions et les raisons de son départ quelque deux ans plus tard. Ce nonobstant, des informations supplémentaires pourraient s'avérer nécessaires pour statuer sur la domiciliation litigieuse, voire sur l'éventuelle élusion de la LFAIE (cf. art. 28 LFAIE) évoquée par l'autorité attaquée dans son courrier du 2 juin 2020. Or, s'il est vrai que l'art. 22 LFAIE dispose que l'autorité cantonale de recours établit les faits d'office et peut, à cette fin, exiger la transmission d'informations sur tous les faits pertinents, il incombe néanmoins au premier chef à l'autorité de première instance d'établir les faits et d'en tirer les conclusions juridiques. Sauf à priver la société d'un degré d'instance, il n'appartient en revanche pas au Tribunal de céans de se substituer à l'autorité attaquée en remédiant présentement à l'absence totale d'instruction sur la question de la domiciliation de F \_\_\_\_\_ en statuant sur ce point pour la première fois. Il convient par conséquent de renvoyer le dossier à l'autorité attaquée pour qu'elle procède en ce sens, le renvoi du dossier n'apparaissant pas comme une vaine formalité, puisque les écritures ne révèlent pas que l'opinion du SRFG serait d'ores et déjà forgée sur ces questions. De surcroît, X \_\_\_\_\_ a également conclu, bien qu'à titre subsidiaire, au renvoi du dossier à l'autorité attaquée pour complément d'instruction sur ce point et nouvelle décision, de sorte qu'elle n'en subira pas de préjudice.

**6.** A l'aune de ce qui précède, le recours doit être admis et le dossier renvoyé à l'autorité attaquée pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens du considérant qui précède.

L'issue du litige commande de mettre les frais de la cause à la charge de X \_\_\_\_\_ (art. 89 al. 1 LPJA). Il convient de fixer l'émolument de justice, en application des principes de la couverture des frais et de l'équivalences des prestations notamment, à 2 000 fr., débours inclus (art. 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 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/VS 173.8]). Il n'est par ailleurs pas alloué de dépens (art. 91 LPJA).

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

1. Le recours est admis, dans la mesure de sa recevabilité.
2. La décision du SRFG du 5 avril 2022 est annulée et le dossier lui est renvoyé pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens du consid. 5 du présent arrêt.
3. Les frais, par 2 000 fr., sont mis à la charge X \_\_\_\_\_.
4. Il n'est pas alloué de dépens.
5. Le présent arrêt est communiqué à l'Office fédéral de la justice (OFJ), à Berne, au Service des registres fonciers et de la géomatique (SRFG), à Sion, ainsi qu'à Maître Fabienne Limacher et Samuel Dür, avocats à Berne, pour X \_\_\_\_\_.

Sion, le 7 mars 2023