

A1 17 11

ARRÊT DU 31 MARS 2017

Tribunal cantonal du Valais

Cour de droit public

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

en la cause

X _____, recourant, représenté par Maître M _____

contre

**OFFICE JURIDIQUE DU SERVICE DES REGISTRES FONCIERS ET DE LA
GÉOMATIQUE**, autorité attaquée

(refus d'autorisation ; art. 7 lit. c LFAIE)

recours de droit administratif contre la décision du 16 décembre 2016

Faits

A. L'immeuble n° xxx1 de la commune de A_____ est une parcelle construite d'un immeuble dont les (trois) parts de copropriété sont constituées en propriété par étages, (PPE n° xxx1-1 : 6/13 ; n° xxx1-2 : 4/13 ; n° xxx1-3 : 3/13).

Le n° xxx1-2, ex-agence de banque, est propriété de X_____, domicilié à B_____, qui l'a acheté par acte de vente instrumenté le 14 juin 2016 et inscrit le 13 juillet 2016, en y indiquant avoir la ferme intention d'utiliser cet immeuble comme établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 lit. a de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ; RS 211.412.41).

A teneur de l'al. 1 de l'art. 2 LFAIE, l'acquisition d'immeubles par ces personnes est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente (en Valais : l'Office juridique du Service des registres fonciers et de la géomatique - OJSRFG ; art. 11 al. 1 de la loi d'application du 31 janvier 1991 de la LFAIE - LcAIE ; RS/VS 211. 41 - art. 2 al. 1 du règlement y relatif du 21 novembre 2012 ; RS/VS 211.410). L'al. 2 prévoit diverses exceptions : sa lit. a vise le cas où 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 ; la lit. c réserve d'autres exceptions énumérées à l'art. 7 LFAIE dont la lit. c énonce que n'est pas assujetti au régime de l'autorisation « l'acquéreur, lorsqu'il est déjà copropriétaire ou propriétaire commun de l'immeuble ».

B. Le 5 septembre 2016, X_____ a passé un deuxième contrat de vente en vue d'acquérir le n° xxx1-3. Le 7 septembre 2016, la conservatrice du Bureau du registre foncier de C_____ a prié le notaire de préciser si l'acte concernait un local commercial ou une habitation parce que, dans cette deuxième hypothèse, l'autorisation de l'OJSRFG était nécessaire.

Le 17 octobre 2016, le notaire a indiqué que le n° xxx1-3 était un logement loué à un tiers. La conservatrice ayant maintenu son point de vue, le notaire a ensuite remis, le 27 octobre 2016, l'acte du 5 septembre 2016 à l'OJSRFG, en l'invitant à constater, motif pris de l'art. 7 lit. c LFAIE, le non-assujettissement de ce contrat à la règle générale de l'autorisation dans l'acception de l'art. 2 al. 1 de cette loi. Il a souligné, le

15 novembre 2016, que X_____ avait repris le bail du n° xxx1-3 et qu'il envisageait de s'établir ultérieurement à A_____, en faisant de cette PPE son logement principal.

Le 16 décembre 2016, l'OJSRFG a rejeté la requête de X_____.

C. Le 18 janvier 2017, X_____ a conclu céans à la réforme de cette décision par un constat de non-assujettissement de l'acte authentique du 5 septembre 2016 à la LFAIE.

Le 23 janvier 2017, le Service des affaires intérieures et communales a renoncé à présenter des observations sur le recours. Le 20 février 2017, l'autorité attaquée a proposé de le rejeter. Le Conseil communal n'a pas répondu.

Le recourant a répliqué le 9 mars 2017. Il a conclu à des dépens.

Considérant en droit

1. Le recours est recevable (art. 72, 78 lit. a, 80 al. 1 lit. a, 44 al. 1 lit. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives - LPJA ; RS/VS 172.6 ; art. 11 al. 2 LcAIE).

2. L'art. 7 lit. c LFAIE exemptait auparavant du régime de l'autorisation les frères et sœurs de l'aliénateur, lorsqu'ils étaient déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble.

Son texte actuel provient d'une nouvelle du 8 octobre 2004 en vigueur depuis le 1^{er} avril 2005 (RO 2005 p. 1337). Daté du 28 mai 2003, le Message y afférent relevait que ce texte ne valait pas « pour les copropriétaires d'étage qui entendent acquérir d'autres unités d'étage dans le même immeuble, cela quand bien même la propriété par étage est une forme de la copropriété » (FF 2003 p. 3910). Son but était que « les acquéreurs qui (étaient) déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble (fussent) libérés de l'assujettissement au régime de l'autorisation pour l'acquisition d'une part supplémentaire de cet immeuble. Cet assouplissement (devait) permettre le transfert de parts de propriété à un nombre restreint de personnes ou à un seul propriétaire. En revanche, le titulaire d'un droit de propriété par étage (allait rester)

assujetti au régime de l'autorisation s'il (entendait) acquérir une autre unité de propriété par étage dans le même immeuble » (ibid. p. 3907).

3. X_____ table sur une interprétation littérale et systématique d'une série de normes de la LFAIE. Il en infère que le législateur a voulu, en édictant l'art. 7 lit. c LFAIE, libérer de l'obligation de se procurer une autorisation les personnes à l'étranger qui souhaitent acquérir une PPE dans un bâtiment où ils en ont déjà une. L'OJSRFG combat cette opinion en interprétant autrement ces règles.

Il est superflu de s'y attarder, attendu que, si les travaux préparatoires d'une loi sont clairs, ils peuvent devenir décisifs quand il s'agit de dégager sa véritable signification (cf., p. ex., ATF 2C_904/2016 du 25 janvier 2017 cons. 6.2 et les citations).

On ne voit pas pourquoi ce ne serait pas le cas ici, où l'auteur de la nouvelle du 8 octobre 2004 a, sans ambiguïté, exclu l'opinion du recourant au profit de celle de l'OJSRFG.

4. Le recours est rejeté (art. 80 al. 1 lit. e et 60 al. 1 LPJA).

5. X_____ paiera un émolument de justice de 1500 fr., débours inclus (art. 88 al. 2, 89 al. 1 LPJA ; art. 3 al. 3, 11, 13 al. 1, 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – Lär ; RS/VS 173.8). Les dépens lui sont refusés (art. 91 al. 1 LPJA).

Par ces motifs, le Tribunal cantonal prononce

1. Le recours est rejeté.
2. Le recourant paiera 1500 fr. de frais de justice.
3. Les dépens lui sont refusés.
4. Le présent arrêt est communiqué à Maître M_____, pour le recourant, au Service des affaires intérieures et communales, à l'administration communale de A_____, à l'Office fédéral de la justice, et à l'Office juridique du Service des registres fonciers et de la géomatique.

Sion, le 31 mars 2017.