

## **BGE BGE 101 Ib 379 vom 2. Mai 1975**

Bundesgericht (BGE), 1975-05-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_101\\_Ib\\_379](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_101_Ib_379)

FR: BGE BGE 101 Ib 379 du 2 mai 1975

IT: BGE BGE 101 Ib 379 del 2 maggio 1975

### **Regeste**

Regeste Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. 1. Die eingesetzten Erben mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland bedürfen einer Bewilligung, um inländische Grundstücke im Rahmen des Erbanges erwerben zu können (Erw. 1). 2. Wirkungen der Verweigerung der Bewilligung auf die Erbeinsetzung (Erw. 2).

Regeste Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. 1. Les héritiers institués domiciliés à l'étranger sont soumis à l'obligation d'obtenir une autorisation pour acquérir par voie successorale des immeubles situés en Suisse (consid. 1). 2. Effets du refus d'autorisation sur l'institution d'héritier (consid. 2).

Regesto Acquisto di fondi da parte di persone domiciliate all'estero. 1. Per acquistare mediante successione fondi situati in Svizzera gli eredi istituiti domiciliati all'estero sono soggetti all'obbligo di conseguire un'autorizzazione (consid. 1). 2. Effetti del diniego dell'autorizzazione sull'istituzione d'erede (consid. 2).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'arrêté fédéral du 23 mars 1961 "sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger" (en abrégé; AF), modifié notamment par l'arrêté fédéral du 21 mars 1973, subordonne à l'assentiment de l'autorité cantonale l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger (art. 1er). Sont considérées comme personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger, notamment les personnes morales et les sociétés de personnes dépourvues de personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui n'ont pas leur siège en Suisse (art. 3 lettres a et b AF). L'art. 5 AF énumère les cas d'exception où un tel assentiment n'est pas nécessaire, et l'art. 6 indique quels sont les motifs d'octroi et de refus de l'autorisation. a) Selon l'art. 5 lettre b AF, l'acquisition d'immeubles par des héritiers légaux dans la dévolution d'une succession n'est BGE 101 Ib 379 S. 381 pas subordonnée à l'assentiment de l'autorité cantonale. En revanche, l'acquisition par des héritiers institués ne bénéficie pas de cette exception; elle est donc subordonnée à une autorisation. Il existe en effet de sérieuses raisons d'être plus libéral à l'égard des héritiers légaux, dont le choix n'appartient pas au de cujus, qu'à l'égard des héritiers institués, que le disposant pourrait désigner en vue de réaliser par une voie détournée une opération immobilière prohibée (cf. ATF du 18 mai 1973 dans la cause I., publié dans RNRF 1974, p. 53 ss). Les intimées, qui n'ont pas leur siège en Suisse, sont donc soumises au régime de l'autorisation. b) Les immeubles en cause n'étant pas situés en des lieux où aucune autorisation n'est possible en vertu de l'art. 7 AF, il faut examiner si les intimées ont un intérêt légitime à l'acquisition, au sens de l'art. 6 AF. Or il n'est pas contesté qu'elles ne remplissent aucune des conditions dans lesquelles l'art. 6 al. 2 AF reconnaît

l'existence d'un intérêt légitime; ladite disposition ne contient pas, dans son énumération que la Chambre de céans a déclarée exhaustive (ATF Wozchod Handelsbank AG, du 27 octobre 1972, publié dans RNR 1973, p. 115), le cas des héritiers institués, même pas lorsqu'ils le sont par une disposition testamentaire qui ne vise manifestement pas à éluder la loi. Les autorités vaudoises ne pouvaient donc pas accorder l'autorisation demandée, faute d'un motif permettant de justifier cette autorisation au sens de l'art. 6 al. 2 AF. La décision attaquée doit donc être annulée et la demande d'autorisation rejetée.

## **E. 2**

Selon l'art. 560 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (al. 1), l'effet de l'acquisition par les héritiers institués remontant au jour du décès du disposant (al. 3). De son côté, l'art. 20 AF dispose que les actes juridiques ayant pour objet une acquisition assujettie au régime de l'autorisation restent sans effets tant qu'il n'y a pas d'autorisation passée en force, et qu'ils sont frappés de nullité dès que passe en force notamment le refus de l'autorisation (al. 1); il impose en outre de tenir compte d'office de l'absence d'effets et de la nullité (al. 2); quant à l'al. 3, il dispose: "Les prestations promises ne peuvent être exigées; les prestations exécutées peuvent être répétées pendant cinq ans et, lorsque des BGE 101 Ib 379 S. 382 actes punissables ont été commis, jusqu'à la prescription de l'action pénale". En tant qu'acte législatif spécial et plus récent, l'arrêté fédéral de 1961/1973 l'emporte sur la règle générale et plus ancienne de l'art. 560 CC; mais n'ayant qu'une durée limitée, il ne fait qu'y déroger temporairement (cf. AUBERT, *Traité de droit constitutionnel suisse*, vol. II, p. 478 s., No 1314, et *La Hiérarchie des formes*, dans RDS 1974 II, p. 193 ss, Nos 4, 19, 26, 35). Il n'est donc pas douteux que, dans les circonstances de l'espèce, l'art. 20 AF s'oppose à ce que les deux héritières étrangères acquièrent la propriété des immeubles sis en Suisse, ou en tout cas à ce qu'elles soient inscrites au registre foncier comme propriétaires. En revanche, on ne saurait prétendre, comme semble le faire la recourante, que l'art. 20 AF entraîne la nullité de l'institution d'héritier relative aux deux sociétés étrangères. Le législateur n'a pas pu vouloir une telle conséquence, qui pourrait être très grave selon les cas et qui irait le plus souvent bien au-delà du but recherché par l'arrêté fédéral en cause. On doit en effet constater qu'en édictant l'art. 20 AF, le législateur n'a manifestement pas eu en vue le cas de l'institution d'héritier, mais uniquement, semble-t-il, le cas des actes bilatéraux, qui sont de loin les plus fréquents en cette matière; l'alinéa 3 de l'art. 20 AF est particulièrement révélateur à cet égard. Si l'on devait déduire de l'art. 20 AF la nullité d'une institution d'héritier parce qu'elle vise des personnes domiciliées à l'étranger et que la succession comprend des immeubles situés en Suisse, les héritiers institués seraient traités beaucoup plus sévèrement que, par exemple, l'acheteur ou le vendeur: le vendeur dont l'acte d'aliénation est frappé de nullité peut chercher un autre acquéreur, ou attendre l'abrogation ou l'assouplissement de l'arrêté fédéral pour conclure un nouvel acte, tandis que si l'institution d'héritier est déclarée nulle après le décès du disposant - et ce n'est qu'à ce moment-là qu'elle déploie ses effets -, elle ne peut plus être renouvelée, ni remplacée par d'autres dispositions pour cause de mort. On doit donc admettre qu'il y a sur ce point une véritable lacune de la loi, lacune qu'il appartient au juge de combler "selon les règles qu'il établirait s'il avait à faire acte de législateur" (art. 1er al. 2 CC), principe qui s'applique aussi bien si l'on considère la disposition en cause (art. 20 AF) comme une BGE 101 Ib 379 S. 383 disposition de droit civil que comme une disposition de droit public (cf. RO 99 Ib 280, 97 I 355 consid. 1a, 90 I 141). Mais le juge ne doit trancher une contestation que quand elle se pose. Or en l'espèce, il n'y a pas encore de contestation; il est même possible qu'il n'y en ait jamais. On ignore si la succession

comprend d'autres biens meubles ou d'autres immeubles sis à l'étranger, ce qui faciliterait le partage entre les trois cohéritières; et même si de tels biens n'existent pas, il n'est pas exclu que les cohéritières trouvent à leur problème une solution qui puisse leur donner satisfaction. En revanche, si une contestation surgit lors du partage, les intéressées pourront s'adresser au juge civil compétent, lequel peut très bien aussi trancher à titre préjudiciel des questions de droit public, si tant est que l'art. 20 AF puisse être qualifié de norme de droit public. Ce qui est clair pour l'instant, c'est que les immeubles ne peuvent pas être inscrits au registre foncier au nom des sociétés étrangères, mais que ces sociétés restent en principe héritières instituées et qu'on devrait leur reconnaître le droit de recevoir leur quote-part de Succession, mais en valeurs autres que des immeubles en Suisse. Dispositiv

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.