

# FR\_GERICHTE 601 2015 75 vom 27. Oktober 2015

FR Kantonsgericht, 2015-10-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_601\\_2015\\_75](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_601_2015_75)

FR: FR\_GERICHTE 601 2015 75 du 27 octobre 2015

IT: FR\_GERICHTE 601 2015 75 del 27 ottobre 2015

## Regeste

Arrêt de la Ie Cour administrative du Tribunal cantonal | Grundstückerwerb durch Personen im Ausland

## Erwägungen

### E. 1

a) Déposé dans le délai et les formes prescrits, le présent recours est recevable en vertu de l'art. 3 de la loi fribourgeoise d'application du 24 septembre 1987 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LALFAIE; RSF 214.12.1), de l'art. 20 al.

### E. 3

a) En l'occurrence, l'intimée, de nationalité suisse, ne relève pas de la LFAIE. Seul son mari, de nationalité étrangère, pourrait être assujéti à la loi. L'intimée entend acquérir les immeubles en son nom propre, à titre de propriétaire exclusive. Les droits dont disposera son époux seront de simples créances, non garanties par des gages. Le conjoint créancier n'acquiert aucun droit de nature réelle (usufruit, droit d'habitation, gage immobilier, droit d'emption, droit de préemption, servitude ou autre) ni de nature contractuelle tels que prêt de l'objet, bail de longue durée ou tout autre aménagement contractuel destiné à lui conférer une position analogue à celle d'un propriétaire d'immeubles. Il n'est pas prévu non plus que le mari acquiert ultérieurement de tels droits. Faute d'indice dénotant une autre intention des intéressés, il convient de s'en tenir à ces indications. Cela étant, si, après l'acquisition par l'épouse, les conjoints devaient procéder à des opérations subséquentes de nature à renforcer la position du mari étranger dans le sens indiqué ci-dessus, le bien-fondé de celles-ci devrait être examiné, à l'aune de la LFAIE, dans le cadre de la procédure d'inscription d'éventuels droits au registre foncier. Par ailleurs, il y a lieu de constater que le crédit étranger ne concerne pas l'essentiel de l'achat de l'immeuble dès lors que le prix de vente initial de CHF 1'750'000 était couvert par un prêt du Credit suisse de CHF 1'155'000, qui n'est pas d'origine étrangère, et par des fonds propres se composant d'un apport de CHF 100'000 de l'épouse suisse et de CHF 495'000 du conjoint étranger. Compte tenu du renchérissement du franc suisse, qui a conduit à une perte de valeur des fonds propres libellés en dollars et en euros, le prix a été ramené à CHF 1'660'000, le prêt bancaire restant identique. En d'autres termes, en regard du prix de vente initial, la part de fonds étrangers dans l'opération était de 28% seulement. La situation n'est pas sensiblement différente avec un prix de vente qui a été réduit à CHF 1'660'000 en raison des fluctuations de change sur les fonds propres. b) Il est vrai en revanche que la contribution de fonds étrangers - qui représente 83,2% des fonds propres - a été déterminante dans la possibilité d'obtenir le prêt bancaire puisqu'elle a permis de satisfaire aux exigences de fonds propres posées par la banque. De même, l'épouse étant sans activité lucrative, le prêt a été accordé parce que le conjoint étranger dispose des

revenus nécessaires pour assurer le service de la dette. Ces deux éléments sont-ils suffisants pour considérer qu'en réalité, l'époux anglais acquiert une position semblable à celle du propriétaire du fonds ? Le fait que l'apport du mari ait permis de satisfaire aux exigences bancaires en matière de fonds propres n'est pas déterminant. L'obligation de fournir un certain montant à ce titre est une règle interne à la banque pour accorder le prêt sous l'angle de la maîtrise des risques, mais n'implique pas que le prestataire des fonds propres dispose d'une mainmise sur l'immeuble à prendre en compte du point de vue de la LFAIE. En réalité, la banque est créancière-gagiste pour un prêt largement couvert par la valeur vénale des deux immeubles. La participation indispensable du conjoint étranger à l'opération financière ne lui confère pas, après que la vente ait eu lieu, une

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 position de force particulière par rapport à son épouse, qui est seule propriétaire, ou par rapport à la créancière hypothécaire, qui a un poids bien plus important que lui s'agissant des immeubles. En outre et surtout, il ne saurait être question de comparer strictement le comportement entre conjoints avec celui qu'adoptent de simples partenaires commerciaux. Le critère fixant le niveau admissible d'un prêt en fonction des conditions habituelles d'un contrat passé entre tiers non impliqués n'est pas applicable sans nuance dans le cas d'un prêt entre époux. Au contraire, il est courant d'un point de vue social, qu'un conjoint fortuné puisse aider financièrement son partenaire sans que son comportement ne cache de motifs prohibés (dans ce sens s'agissant de la relation père/fils, arrêt TF 2C\_854/2012 du 12 mars 2013, consid. 5.4). Dans cette perspective, il apparaît nécessaire que le critère purement économique énoncé précédemment soit confirmé par d'autres indices laissant apparaître que l'époux étranger entend profiter de la dépendance économique de son conjoint pour en tirer avantage sous l'angle de la LFAIE. Il n'y en a pas en l'espèce. La prise en charge par le mari du service de la dette s'inscrit pour sa part dans les relations issues du mariage et dans l'obligation d'entretien entre époux (pour le droit suisse: art. 159 al. 2, art. 163 CC). Du moment que le conjoint étranger est seul à exercer une activité lucrative, il doit subvenir aux besoins du ménage et dans ce sens assurer les paiements en lien avec l'immeuble, propriété de l'épouse, dont jouit le couple. Il n'y a rien d'extraordinaire dans cette situation. Cette constatation se vérifie quel que soit le régime matrimonial applicable. Même si, en payant les frais des immeubles, le mari a nécessairement une certaine influence sur leur gestion – plus ou moins grande selon les relations internes du couple – cette situation n'implique pas à elle seule qu'il acquiert par ce biais une position similaire à celle d'un propriétaire et qu'il se substitue à son épouse. Les époux forment en effet une communauté et, en principe, chacun dispose, même en cas de séparation de biens, du pouvoir de représentation de l'union conjugale (art. 166 CC). Cela signifie, s'agissant d'une résidence secondaire, que le mari étranger peut apparaître dans la gestion de celle-ci sans pour autant que ce comportement n'interfère dans le rapport de propriété, soumis à autorisation par la LFAIE. Comme il a été dit ci-dessus, pour admettre que tel est le cas, dans l'hypothèse d'une acquisition par le conjoint suisse, il faut que des éléments particuliers, qui n'existent pas en l'espèce, donnent au conjoint étranger une position juridique/économique dépassant celle qui lui revient de toute manière en raison de son mariage. En l'occurrence, ni le montant de fonds propre investi par le mari anglais en regard avec la valeur vénale de l'immeuble, ni la prise en charge par ses soins du service de la dette ne sont de nature à lui conférer une position similaire à celle d'un propriétaire foncier. Il n'y a pas, dans le comportement des époux, d'indice suffisant pour admettre une intention d'éluder la LFAIE. En particulier, la situation n'a rien de comparable avec celle évoquée par le Tribunal fédéral à l'ATF 114 Ib 6 p. 10 consid.3c, qui postulait une volonté

claire de détourner la loi par de véritables manœuvres, impliquant un prêt important à l'époux suisse avant une revente de l'immeuble au conjoint prêteur. c) Il convient également de s'en tenir à la situation matrimoniale actuelle du couple. Il n'y a donc pas lieu d'envisager l'hypothèse non avérée d'un divorce. Tout au plus se justifie-t-il de constater que, dans ce cas, l'époux étranger aurait au mieux une simple créance contre son conjoint propriétaire. A supposer que ce dernier ne dispose pas pour le rembourser d'autres moyens financiers, notamment issus de la dissolution du régime matrimonial applicable, il pourrait, selon les circonstances, être amené à vendre l'objet pour satisfaire à ses obligations. Le même raisonnement s'applique aux droits de la banque, créancière-gagiste dans le cas d'une cessation du service de la dette par l'époux divorcé. En l'état, cette éventualité de la vente en cas de divorce

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 n'a pas pour effet de conférer une position dominante au mari et n'implique pas - et de loin - qu'il faille assimiler l'opération immobilière à une acquisition des biens-fonds par celui-ci. d) Partant, si l'on procède à une appréciation globale de la situation, il faut admettre que les conditions posées par les art. 4 al. 1 let g LFAIE et 1 al. 2 let. b OAIE ne sont pas réunies en l'espèce. Le recours doit dès lors être rejeté.

#### **E. 4**

L'autorité recourante est exonérée des frais de procédure en application de l'art. 133 CPJA. Du moment que l'intimée a agi sans le concours d'un avocat, seul mandataire autorisé à agir devant les Cours générales du Tribunal cantonal (art. 14 CPJA), elle n'a pas droit à une indemnité de partie. la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision du 11 mai 2015 de la Commission pour l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est confirmée. II. Il n'est pas perçu de frais de procédure, ni alloué d'indemnité de partie. III. Communication. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. Fribourg, le 27 octobre 2015/cpf/sto  
Présidente Greffière-stagiaire

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