

FR_GERICHTE 601 2024 71 vom 29. September 2025

FR Kantonsgericht, 2025-09-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_601_2024_71

FR: FR_GERICHTE 601 2024 71 du 29 septembre 2025

IT: FR_GERICHTE 601 2024 71 del 29 settembre 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 23

août 2024, elle transmet au Tribunal cantonal la requête de faillite du 10 juin 2024 introduite par B._____ auprès du Regionalgericht Bern-Mittelland, d'une part, et la décision du 14 août 2024 rendue par ce Tribunal prononçant la faillite personnelle de G._____ au 14 août 2024, d'autre part. Également invitée à se déterminer, A._____ AG a déposé ses observations le 5 septembre 2024 en concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours. Se ralliant aux observations de l'OFJ, elle estime également que son droit d'être entendue a été violé mais, étant donné que la décision attaquée lui est favorable, elle renonce à demander un renvoi de la cause à l'autorité intimée. Elle argue de ce que l'autorité intimée a en revanche correctement constaté l'absence de violation de la LFAIE et confirme que l'immeuble litigieux a été acquis en tant qu'établissement stable pour lequel aucune autorisation n'était requise et que seuls des logements nécessaires à l'entreprise (p.ex. appartement pour concierge) et donc exclus de la LFAIE s'y trouvent. Dans ses contre-observations du 10 octobre 2024, l'OFJ maintient ses conclusions. Il précise qu'aucune analyse de la situation effective de l'immeuble litigieux, en particulier du nombre et de l'usage réel des logements existants dans l'immeuble, n'a été faite et que le bilan de A._____ AG ne saurait suffire à retenir l'existence d'un établissement stable bien qu'il puisse, le cas échéant, constituer un indice parmi d'autres. Il sera fait état des arguments développés par les parties à l'appui de leurs conclusions dans les considérants en droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige. Tribunal cantonal TC Page 5 de 18 en droit 1. Interjeté dans le délai légal et les formes prescrits (art. 20 al. 3 LFAIE et art. 79 ss du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative [CPJA; RSF 150.1]) auprès de l'autorité compétente en vertu de l'art. 3 de la loi fribourgeoise du 24 septembre 1987 d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LALFAIE; RSF 214.12.1) par l'OFJ, qui a qualité pour recourir compte tenu de la renonciation du Ministère public à le faire (art. 20 al. 2 let. b LFAIE et 76 let. b CPJA), le présent recours est recevable et le Tribunal cantonal peut entrer en matière sur ses mérites. 2. Selon l'art. 77 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner en l'espèce le grief d'inopportunité (art. 78 al. 2 CPJA). 3. Dans un premier grief d'ordre formel, le recourant invoque une violation des droits de partie de l'intimée du fait

que la décision attaquée ne lui aurait pas été notifiée. 3.1. L'art. 17 al. 1 LFAIE prévoit que, sitôt après la conclusion de l'acte juridique ou, à défaut d'un tel acte, sitôt après l'acquisition, toute personne dont l'assujettissement au régime de l'autorisation n'est pas d'emblée exclu doit requérir l'autorisation d'acquérir l'immeuble ou faire constater qu'elle n'est pas assujettie. L'art. 17 al. 2 LFAIE précise que l'autorité de première instance notifie sa décision, en la motivant et en indiquant les voies de recours, notamment aux "parties". A teneur de l'art. 20 al. 1 LFAIE, les décisions des autorités de première instance, du conservateur du registre foncier, du préposé au registre du commerce ou de l'autorité chargée des enchères sont sujettes à recours devant l'autorité cantonale de recours. L'al. 2 de cette disposition précise qu'ont qualité pour recourir l'acquéreur, l'aliénateur et toute autre personne ayant un intérêt digne de protection à ce que la décision soit annulée ou modifiée (let. a). Selon l'art. 24 LALFAIE, la procédure est régie par le CPJA, sous réserve de la législation fédérale. Eu égard à la qualité de "partie" en procédure administrative, l'art. 11 al. 1 let. a CPJA prévoit qu'ont qualité de parties les personnes dont les droits ou obligations pourraient être atteints par la décision à prendre. Dans ce cadre, l'art. 68 al. 1 CPJA précise que l'autorité notifie sa décision aux "parties" par écrit. 3.2. Selon la jurisprudence fédérale, l'obligation de notifier les décisions à toutes les personnes directement concernées est un élément fondamental du droit d'être entendu protégée par l'art. 29 al. 2 Cst. et est étroitement liée aux garanties de protection juridique consacrées par les art. 29a Cst., 6 et 13 CEDH (cf. arrêt TF 2C_332/2024 du 21 juillet 2025 consid. 4.3.2). La qualité de partie en procédure non contentieuse doit en outre être reconnue à toute personne qui serait susceptible de jouir de la qualité pour recourir devant des juridictions cantonales, car cette dernière doit être au moins aussi large qu'en matière de recours au Tribunal fédéral (cf. ATF 150 II 105 consid. 5.2; 144 Tribunal cantonal TC Page 6 de 18 I 43 consid. 2.1, cf. ég. art. 111 LTF). La qualité de partie ne peut ainsi pas être plus étroite que la qualité pour recourir (BOVAY, Procédure administrative, 2ème éd. 2015, p. 174; POLTIER, La procédure administrative: état des lieux et perspectives, in BERNARD/BELLANGER, Les grands principes de la procédure administrative, 2023, p. 209). La nullité d'une décision doit être constatée d'office, en tout temps et par l'ensemble des autorités étatiques (cf. arrêts TF 2C_332/2024 du 21 juillet 2025 consid. 4.1; 1C_422/2018 du 4 novembre 2019 consid. 3.1 et références citées). La jurisprudence n'attache cependant pas nécessairement la nullité à l'existence de vices dans la notification d'une décision aux parties; la protection de ces dernières est suffisamment garantie lorsque la notification irrégulière atteint son but malgré cette irrégularité (cf. ATF 139 II 243 consid. 11.2; 132 II 21 consid. 3.1; arrêts TF 2C_332/2024 du 21 juillet 2025 consid. 4.3.1; 1C_422/2018 du 4 novembre 2019 consid. 3.2). Il y a lieu d'examiner, d'après les circonstances du cas concret, si la partie intéressée a réellement été induite en erreur par l'irrégularité de la notification et a, de ce fait, subi un préjudice. Il convient à cet égard de s'en tenir aux règles de la bonne foi qui imposent une limite à l'invocation du vice de forme; ainsi l'intéressé doit agir dans un délai raisonnable dès qu'il a connaissance, de quelque manière que ce soit, de la décision qu'il entend contester (cf. ATF 144 IV 57 consid. 2.3.2; 139 IV 228 consid. 1.3). Les mêmes principes s'appliquent en cas de défaut de toute notification d'une décision administrative (cf. arrêts TF 1C_268/2021 du 26 novembre 2021 consid. 2.1; 8C_130/2014 du 22 janvier 2015 consid. 2.3.2). Tant qu'elle ne leur a pas été notifiée, la décision n'est pas nulle mais simplement inopposable à ceux qui auraient dû en être les destinataires et elle ne peut dès lors les lier (cf. arrêt TF 8C_130/2014 du 22 janvier 2015 consid. 2.3.2 et références citées). Aussi, la personne à qui l'acte n'a pas été notifié doit s'en prévaloir en temps utile, dès lors

que, d'une manière ou d'une autre, elle est au courant de la situation; attendre passivement serait contraire au principe de la bonne foi (arrêts TF 8C_130/2014 du 22 janvier 2015 consid. 2.3.2; 9C_202/2014 du 11 juillet 2014 consid. 4.2 et les références). 3.3. En l'espèce, au vu de l'art. 17 al. 1 LFAIE et de la jurisprudence précitée, il est indéniable que l'intimée – qui a procédé à l'acquisition immobilière dont la conformité à la LFAIE fait précisément l'objet de la décision attaquée – pouvait être atteinte par la décision à rendre par la Commission. Cette dernière semblait d'ailleurs en être consciente, vu l'indication explicite figurant dans le courrier qu'elle lui a adressé le 25 mai 2023 selon laquelle elle pourrait éventuellement aboutir à un constat d'assujettissement ultérieur de ladite acquisition à la LFAIE. Il sied également de relever qu'au chiffre 3 de son dispositif, la décision litigieuse est qualifiée d'"autorisation" et que, dans le régime de la LFAIE, celle-ci est destinée à l'acquiesse d'un bien immobilier potentiellement assujetti à la LFAIE. Du reste, la qualité pour recourir de l'acquéreur d'un immeuble faisant l'objet d'une décision de la Commission est expressément reconnue à l'art. 20 al. 2 let. a LFAIE, de sorte que ce dernier bénéficie ex lege de la qualité de partie dans la procédure devant l'autorité intimée. Partant, l'intimée devait se voir notifier la décision litigieuse, conformément à l'art. 17 al. 2 LFAIE. L'argument de la Commission selon lequel elle aurait informé l'intimée si la décision à rendre lui avait été défavorable ne saurait modifier ce constat. En effet, le droit des parties de se voir notifier une décision les concernant constitue une garantie procédurale fondamentale reconnue indépendamment de la teneur (favorable ou défavorable) de ladite décision. 3.4. Il sied dès lors d'examiner la sanction à attacher à ce vice de notification. A ce propos, la Cour relève que la décision attaquée a finalement été communiquée, par son biais, à l'intimée le 3 juin 2024 et qu'il ressort de son écriture du 5 septembre 2024 qu'elle en a pris connaissance et a pu se déterminer sur son contenu. Dans cette écriture, elle indique explicitement que, ne s'estimant Tribunal cantonal TC Page 7 de 18 pas lésée par ladite décision, elle ne sollicite pas le renvoi de la cause à l'autorité intimée. Dès lors, au vu de la jurisprudence précitée, la Cour estime que l'intimée a renoncé, sans équivoque, à se prévaloir de ce vice de notification. Partant, la décision attaquée a pu déployer ses effets nonobstant l'absence de notification, de sorte que le grief tiré de cette irrégularité doit être écarté. 4. Dans un second grief formel, le recourant invoque une violation du droit d'être entendu de l'intimée. 4.1. Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 57 ss CPJA, applicables tant en procédure contentieuse que non contentieuse, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit constitue un droit indissociable de la personnalité garantissant à un particulier la possibilité de participer à la prise d'une décision qui touche sa position juridique (cf. ATF 132 V 368 consid. 3.1; arrêt TF 8C_79/2021 du 9 septembre 2021 consid. 2.1). Il comprend notamment la possibilité de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation juridique ne soit prise, de consulter le dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (cf. ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1; arrêt TF 2C_384/2022 du 14 novembre 2023 consid. 3.1.1). Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3; 137 I 195 consid. 2.2). Selon la jurisprudence, la violation du droit d'être entendu peut cependant être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1). Toutefois, une telle réparation

doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée; cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1; 137 I 195 consid. 2.3.2).

4.2. A titre liminaire, la Cour estime que, bien que le droit d'être entendu soit un droit éminemment personnel reconnu aux "parties", l'autorité fédérale recourante est légitimée à se prévaloir de sa violation à l'endroit de l'intimée, dont la qualité de partie vient d'être établie, indépendamment du fait que cette dernière soulève (ou non) un tel grief. En effet, d'une part, la Cour de céans applique le droit d'office (art. 10 CPJA) et elle n'est pas liée par les motifs invoqués par le recourant (cf. art. 95 al. 3 CPJA). D'autre part, selon la jurisprudence fédérale, l'instauration d'un droit de recours des autorités fédérales, de nature abstraite et autonome (cf. ATF 136 II 359 consid. 1.2), a pour but de surveiller l'exécution du droit fédéral dans les cantons et dans l'administration fédérale et d'assurer son application correcte et uniforme (cf. ATF 142 II 324 consid. 1.3.1; arrêt TF 2C_204/2024 du 4 novembre 2024 consid. 1.1). En matière d'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger, l'introduction d'une voie de recours en faveur de l'OFJ vise ainsi à établir "un renforcement de la surveillance fédérale sous la forme d'un droit de recours de l'administration fédérale à l'encontre également des décisions d'autorisation émanant des autorités cantonales de première instance" (cf. Message du 16 septembre 1981 relatif à la LFAIE, FF 1981 III 562). Or, pour être efficace, la surveillance fédérale voulue par le législateur doit porter Tribunal cantonal TC Page 8 de 18 non seulement sur le respect des dispositions matérielles de la LFAIE, mais aussi sur le respect des dispositions fédérales procédurales qui encadrent son application, parmi lesquelles se trouvent l'art. 29 al. 2 Cst. En effet, le non-respect du droit d'être entendu des parties, et en particulier de l'acquéreur d'un bien immobilier susceptible d'être assujéti à la LFAIE, par l'autorité de première instance peut compromettre les possibilités concrètes de ces derniers de faire valoir, dès le début de la procédure non contentieuse, des arguments et moyens potentiellement pertinents pour assurer la correcte application de la LFAIE par l'autorité de première instance, ce à quoi l'OFJ est directement intéressé dans l'exercice de sa mission de surveillance.

4.3. En l'espèce, le recourant fait valoir que l'intimée n'aurait pas été informée que la Commission pouvait, cas échéant, rendre une décision de révocation ou de constatation de nullité de l'acquisition litigieuse et qu'elle n'aurait pas non plus été informée de son droit de consulter le dossier ni des recherches effectuées à son endroit. A cet égard, la Cour relève que, par courrier du 25 mai 2023, la Commission a formellement informé l'intimée qu'elle procédait à des investigations relatives notamment à l'acquisition de l'immeuble no ddd du registre foncier de la commune de C. _____, d'une part, et qu'elle était l'autorité compétente s'agissant d'un éventuel constat ultérieur d'assujettissement à la LFAIE, d'autre part. Par ailleurs, les renseignements et documents requis concernaient clairement tant ladite acquisition que les modifications ultérieures de son actionnariat et de son capital-actions. Ainsi, contrairement à ce que soutient le recourant, la Cour estime que l'intimée était suffisamment informée de l'existence et de la nature des recherches effectuées en lien avec l'acquisition de l'immeuble susmentionnée, des conclusions auxquelles la Commission pouvait aboutir et de leurs potentielles conséquences juridiques. L'intimée était du reste libre de s'exprimer sur les renseignements et documents requis lors de ses divers échanges avec l'autorité intimée, ce qu'elle a du reste fait, et pouvait solliciter, si elle l'estimait

nécessaire, la consultation du dossier auprès de cette dernière, étant souligné que lesdits échanges ont essentiellement eu lieu par le biais du président de son Conseil d'administration, qui est notaire de métier et familier de ce type de procédure. Dès lors, aucune violation du droit du droit d'être entendu de l'intimée ne saurait être retenue. Au demeurant, même à admettre une éventuelle violation dudit droit, celle-ci aurait été réparée dans le cadre de la présente procédure devant la Cour de céans, qui jouit d'un plein pouvoir de cognition en fait et en droit (cf. art. 77 CPJA) et devant laquelle l'intéressée a pu s'exprimer, de sorte qu'un renvoi pour ce motif constituerait une vaine formalité. Mal fondé, ce grief doit donc être écarté. 5. Sur le fond, le recourant se prévaut d'une violation de l'art. 2 al. 1 LFAIE. Selon lui, on ne peut exclure que l'acquisition de l'immeuble litigieux et les modifications ultérieures de l'actionnariat de l'intimée étaient assujetties au régime de l'autorisation de la LFAIE. 5.1. En vertu de l'art. 1 LFAIE, ladite loi limite l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse. L'art. 2 al. 1 LFAIE prévoit ainsi que l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente, sauf dans les cas prévus de manière exhaustive aux art. 2 al. 2 et 7 LFAIE. Aux termes de l'art. 7 let. b LFAIE, les parents en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur ainsi que son conjoint ou son partenaire enregistré ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation. Tribunal cantonal TC Page 9 de 18 Selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 2 al. 1 LFAIE, cette disposition énonce des conditions objective (soit "l'acquisition d'immeubles", notion explicitée à l'art. 4 LFAIE) et subjective (par une "personne à l'étranger", notion explicitée aux art. 5 et 6 LFAIE) à l'application de la LFAIE. Lorsque ces conditions sont cumulativement remplies, il convient alors d'examiner si l'acquisition en cause nécessite une autorisation – compte tenu des exceptions à l'assujettissement prévues aux art. 2 al. 2 et 7 LFAIE – et, le cas échéant, si celle-ci peut être octroyée (cf. arrêt TF 2C_639/2019 du 10 juillet 2020 consid. 7). 5.1.1. A teneur de l'art. 4 al. 1 LFAIE, on entend par "acquisition d'immeubles" notamment l'acquisition d'un droit de propriété, de superficie, d'habitation ou d'usufruit sur un immeuble (let. a); l'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'une 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 en Suisse (let. e); ou la constitution et l'exercice d'un droit d'emption, de préemption ou de réméré sur un immeuble (let. f). Dans ce contexte, l'art. 1 al. 1 let. a de l'ordonnance du 1er octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE; RS 211.412.411) précise qu'est considérée comme acquisition d'immeuble la participation à la constitution ou, si par ceci l'acquéreur renforce sa position, à l'augmentation du capital de personnes morales dont le but réel est l'acquisition d'immeubles (art. 4 al. 1 let. e LFAIE) qui n'est pas soustraite au régime de l'autorisation au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. Selon la jurisprudence rendue en application de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE, pour déterminer si le but réel d'une société est l'acquisition d'immeubles, il convient notamment d'examiner si son activité principale est exercée dans le commerce d'immeubles (cf. ATF 115 Ib 102 consid. 3c). A cette fin, ses statuts, son bilan ou encore ses comptes d'exploitation peuvent être pris en considération (cf. ATF 115 Ib 102 consid. 3). Il convient en outre de distinguer les sociétés industrielles, commerciales ou artisanales qui acquièrent accessoirement des immeubles pour remplir les buts qu'elles poursuivent (société immobilière lato sensu) de celles qui exercent leur activité principale dans l'acquisition d'immeubles (société immobilière stricto sensu); seules les secondes sont soumises au régime de l'autorisation d'acquérir (cf. ATF 115 Ib 102 consid. 2; arrêt TC VD FO.2017.0016 du 8 mai 2018 consid. 2a). 5.1.2. Selon l'art. 5 al. 1 LFAIE, on

entend par "personnes à l'étranger" notamment les ressortissants des Etats membres de l'Union européenne ou de l'Association européenne de libre qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse (let. a, ch. 1); les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger (let. b); ou les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante (let. c). Dans ce contexte, l'art. 2 al. 1 let. a OAIE précise, en substance, que les ressortissants des Etats membres de l'Union européenne ou de l'Association européenne de libre-échange ne sont pas considérés comme des personnes à l'étranger s'ils ont leur domicile en Suisse au sens des art. 23, 24 al. 1, 25 et 26 CC. Eu égard à la notion de "position dominante" contenue à l'art. 5 al. 1 let. c LFAIE, l'art. 6 al. 1 LFAIE prévoit qu'une personne à l'étranger a une position dominante lorsque, en raison de l'importance de sa participation financière, de l'étendue de son droit de vote ou pour d'autres raisons, elle peut exercer, seule ou avec d'autres personnes à l'étranger, une influence prépondérante sur l'administration ou la gestion. L'al. 2 de cette disposition précise qu'une personne morale est Tribunal cantonal TC Page 10 de 18 présumée être dominée par des personnes à l'étranger notamment lorsque celles-ci possèdent plus d'un tiers du capital-actions ou du capital social (let. a). En outre, selon la doctrine, une personne à l'étranger est réputée exercer une position dominante sur une personne morale en raison de son influence prépondérante, non pas nécessairement à l'assemblée générale, mais bien sur l'administration ou la gestion de celle-ci (cf. PERRIG, L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, 1990, ch. 10.2.2.1 p. 237).

5.1.3. Il sied également de relever que, selon la jurisprudence rendue dans ce domaine, l'acquisition d'un bien immobilier, au sens de l'art. 4 al. 1 let. a LFAIE, par une société immobilière stricto sensu dont l'actionnariat étranger n'occupe pas une position dominante, n'est pas assujettie au régime de l'autorisation, alors que l'acquisition d'une petite participation sur une société immobilière suisse stricto sensu non cotée en bourse, au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE, demeure soumise à ce régime (cf. ATF 106 Ib 83 consid. 1 in fine; arrêt TC VD FO2021.0005 du 23 mars 2022 consid. 3b) même si une telle acquisition ne conduit pas à une domination étrangère desdites sociétés (cf. Message du 28 mai 2003 concernant une modification de la LFAIE, FF 2003 3900, pp. 3905 et 3910).

5.1.4. L'OFJ a rédigé un aide-mémoire fournissant un aperçu des dispositions légales limitant l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger (cf. aide-Mémoire du 1er juillet 2009 de l'OFJ sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, état au 7 janvier 2025 (ci-après: aide-Mémoire de l'OFJ), disponible sur: www.bj.admin.ch > Thèmes > Economie > Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger > Questions et réponses > Aide-Mémoire [consulté le 29 septembre 2025]). En ce qui concerne notamment l'acquisition de parts d'une personne morale au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE, l'aide-mémoire précise qu'est assujettie au régime de l'autorisation de la LFAIE l'acquisition même d'une seule part d'une société non cotée auprès d'une bourse en Suisse, qui a acquis uniquement ou du moins pour une part essentielle de l'immobilier d'habitation ou qui en fait le commerce (aide-mémoire de l'OFJ, p. 6, ch. 7). Eu égard à la notion de "personnes à l'étranger" au sens de l'art. 5 al. 1 let. c LFAIE, cet aide-mémoire précise qu'on entend par-là les personnes morales (sociétés anonymes, sociétés en commandite par actions, sociétés à responsabilité limitée, sociétés coopératives, associations et fondations) et les sociétés sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir (sociétés en nom collectif et en commandite simple) qui ont certes leur siège en

Suisse, mais qui sont dominées par des personnes à l'étranger (art. 5 al. 1 let. c LFAIE) (aide-mémoire de l'OFJ, p. 3, ch. 5b). 5.2. D'une façon générale, la jurisprudence précise encore que la question de savoir si une transaction immobilière est soumise à autorisation en vertu de la LFAIE doit être examinée en fonction des circonstances existant au moment de l'acquisition de l'immeuble ou des droits conférant à l'acheteur une situation analogue à celle du propriétaire de l'immeuble (ATF 107 Ib 12 consid. 2; arrêts TF 2A.465/2002 du 20 novembre 2002; TC VD FO.2021.0005 du 23 mars 2022 consid. 3d). Au moment où elle rend sa décision, l'autorité administrative peut prendre en compte les changements dans la situation de fait intervenus depuis l'acquisition de l'immeuble (PERRIG, p. 62). Elle ne doit toutefois pas tenir compte de ces derniers si la personne assujettie est de mauvaise foi et a essayé de contourner la loi (ATF 107 Ib 12). Tribunal cantonal TC Page 11 de 18 6. En l'espèce, il convient d'examiner, dans un premier temps, si l'acquisition immobilière du 31 décembre 2008 et les transferts successifs du capital-actions de l'intimée intervenus depuis lors étaient assujettis au régime de l'autorisation de la LFAIE. 6.1. En ce qui concerne l'achat, le 31 décembre 2008, du bien-fonds n°ddd du registre foncier de la commune de C._____ par la société A._____ AG, il apparaît d'emblée que ce dernier constitue une acquisition d'immeubles au sens de l'art. 4 al. 1 let. a LFAIE, de sorte que la condition objective énoncée à l'art. 2 al. 1 LFAIE était remplie. Quant à la condition subjective, il n'est pas contesté que, lors de cette acquisition, l'acquiesse était une personne morale qui, tout en ayant son siège statutaire en Suisse au sens de l'art. 5 al. 1 let. c LFAIE in initio, était partiellement détenue par une "personne à l'étranger" au sens de l'art. 5 al. 1 let. b LFAIE, à savoir la société I._____ Inc. sise à J._____ (USA). Partant, il convient d'examiner si cette société étrangère exerçait une "position dominante" sur la société acquiesse, au sens des art. 5 al. 1 let. c in fine et 6 LFAIE. Sur ce point, l'OFJ semble partir de la prémisse selon laquelle toute acquisition d'un bien immobilier effectuée par une société suisse partiellement détenue par une société sise à l'étranger remplirait la condition subjective mentionnée à l'art. 2 al. 1 LFAIE et ce, indépendamment de l'existence d'une position dominante de cette dernière sur la société acquiesse (recours, ch. 21 à 25). Or, cela va manifestement à l'encontre de la jurisprudence fédérale rendue en la matière (cf. supra consid. 5.1.3; cf. é.g. arrêt TF 2C_639/2019 du 10 juillet 2020 consid. 6.1, où le Tribunal fédéral, après avoir établi que le capital-actions d'une société acquiesse d'immeubles sise en Suisse était détenu par une société dont le siège se trouvait à l'étranger, a ensuite examiné si cette dernière exerçait une position dominante sur la première). L'aide-mémoire de l'OFJ ne dit d'ailleurs pas autre chose lorsqu'il précise que la notion de "personnes à l'étranger" au sens de l'art. 5 al. 1 let. c LFAIE inclut les personnes morales qui ont leur siège en Suisse si elles sont "dominées" par des personnes à l'étranger" (cf. supra consid. 5.1.4). En l'espèce, la Cour estime que la détention de 4% du capital-actions de A._____ AG par la société étrangère I._____ Inc. ne permettait pas à cette dernière de disposer d'une position dominante sur la première, en application des art. 6 al. 1 et al. 2 let. a LFAIE. Le fait que cette société étrangère était alors elle-même entièrement détenue par un citoyen suisse, ou qu'elle ne faisait que gérer et administrer ces actions à titre fiduciaire pour le compte d'un citoyen suisse, comme l'explique l'intimée, n'a à cet égard aucune incidence sur la réalisation (ou non) de la condition subjective mentionnée à l'art. 2 al. 1 LFAIE. Partant, la Cour retient, à l'instar de l'autorité intimée, que I._____ Inc. ne disposait pas d'une position dominante sur l'intimée lors de l'acquisition immobilière du 31 décembre 2008, ce qui revient à lui nier la qualité de "personne à l'étranger" assujettie au régime de l'autorisation de la LFAIE. 6.2. En ce qui concerne l'acquisition par E._____, le 1er août

2015 puis le 31 août 2017, de 24% du capital-actions de l'intimée détenus alors par F. _____ puis de 24 % détenus par H. _____, faisant ainsi passer son actionariat au sein de A. _____ AG de 48% à 96%, ces acquisitions de parts de ladite société – qui n'est pas cotée auprès d'une bourse en Suisse – ne réalisaient la condition objective de l'art. 2 al. 1 LFAIE que s'il est établi que le but réel de cette société est l'acquisition d'immeubles, au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE. Or, sur ce point, la décision Tribunal cantonal TC Page 12 de 18 attaquée retient que l'intimée est une "société essentiellement immobilière lato sensu" (décision attaquée, p. 29, ch. 19), sans toutefois étayer son point de vue à la lumière des critères et de la jurisprudence précités. Cela étant, ce point peut demeurer indécis à ce stade car, même à supposer que A. _____ AG devait être considérée comme une société immobilière stricto sensu au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE, ces acquisitions n'ont pas été faites par une "personne à l'étranger" au sens de l'art. 5 LFAIE, de sorte que la condition subjective de l'art. 2 al. 1 LFAIE n'était de toute façon pas remplie. En effet, les parties ne contestent pas que l'acquiesse desdites actions était une ressortissante d'un Etat membre de l'UE titulaire d'une autorisation d'établissement en Suisse, où elle était légalement et effectivement domiciliée. Partant, l'acquiesse ne revêtait pas le statut de personne à l'étranger (cf. art. 5 al. 1 let. a ch. 1 LFAIE a contrario). Au demeurant, l'intéressée étant un parent en ligne ascendante des deux aliénateurs, elle n'était de toute façon pas sujette au régime de l'autorisation (cf. art. 7 let. b LFAIE précité). Pour le surplus, ces acquisitions n'ont eu aucune influence sur la participation de I. _____ Inc. au sein de ladite société, de sorte que, sous cet angle également, on ne discerne pas qu'elles relevaient d'un cas d'application de la LFAIE.

6.3. Le même constat prévaut eu égard à l'opération, décidée par l'assemblée générale de A. _____ AG du 31 août 2017, de réduire à zéro son capital-actions avec reconstitution simultanée d'un nouveau capital-actions de CHF 150'000.- attribué à 100% à E. _____. En effet, au terme de la première partie de cette opération, la société étrangère I. _____ Inc. s'est précisément dessaisie des 4% du capital-actions de l'intimée qu'elle détenait. Partant, plus aucune société étrangère, au sens de l'art. 5 al. 1 let. b LFAIE, ne détenait de droit de propriété sur une part de l'intimée, au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE, de sorte que les conditions objective et subjective n'étaient à l'évidence pas remplies, sans qu'il n'y ait encore lieu de déterminer si le but réel de l'intimée était l'acquisition d'immeubles, comme le prévoit cette dernière disposition. Quant à la seconde partie de l'opération, elle a vu E. _____, ressortissante d'un Etat membre de l'UE légalement et effectivement domiciliée en Suisse au sens des art. 5 LFAIE et 2 OAIE, acquérir la propriété de l'entier des parts de l'intimée. Ainsi, même si cette acquisition était susceptible de constituer une acquisition d'immeubles au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE s'il devait être établi que le but réel de l'intimée est l'acquisition d'immeubles, force est de constater qu'en tout état de cause, elle n'aurait pas été réalisée par une "personne à l'étranger" au sens de ladite loi. Partant, la condition subjective énoncée à l'art. 2 al. 1 LFAIE n'était pas réalisée.

6.4. En ce qui concerne le transfert, convenu en 2020 dans le cadre de la procédure de divorce de G. _____ et E. _____ et réalisé en 2021, de 100% des actions de A. _____ AG au précité, à titre fiduciaire, puis du retransfert de 88% desdites actions en faveur des fils de ce dernier (à hauteur de 44% chacun) tout en permettant au précité de conserver un droit d'usufruit viager sur celles-ci, lequel inclut le droit de vote et le bénéfice de tous les revenus des actions, et un droit de préemption, la Cour estime que cette opération ne remplit pas la condition subjective énoncée à l'art. 2 al. 1 LFAIE. En effet, le précité est un ressortissant suisse ayant acquis fiduciairement lesdites actions pour le compte de ses enfants suisses, respectivement ayant acquis un droit

d'usufruit et de préemption sur celles-ci. Ainsi, même à retenir que l'on se trouvait en présence d'une acquisition immobilière de parts de société ayant pour but l'acquisition d'immeubles au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE, Tribunal cantonal TC Page 13 de 18 l'acquisition de ces parts, respectivement d'un usufruit et d'un droit de préemption sur celles-ci, n'aurait de toute façon pas été effectuée par une "personne à l'étranger" au sens de l'art. 5 al. 1 LFAIE, ni pour le compte d'une telle personne. Au surplus, en tant que parents en ligne descendante de l'aliénateur, les enfants du couple n'étaient pas assujettis au régime de l'autorisation (cf. art. 7 let. b LFAIE). 6.5. Enfin, en ce qui concerne l'acquisition en 2021 du solde de 12% des actions de A. _____ AG, force est de relever que l'identité de l'acquéreur ne ressort pas clairement du dossier, de sorte que l'examen de la réalisation des conditions objective et subjective de l'art. 2 al. 1 LFAIE s'avère, en l'état, impossible. 6.5.1. En effet, les réponses obtenues aux nombreuses requêtes de la Commission invitant l'intimée à produire, pour chacun de ses actionnaires, une copie du titre d'acquisition des actions actuellement en sa possession (cf. courriers des 11 août 2023, 26 septembre 2023, 25 octobre 2023 et 8 janvier 2024) sont contradictoires. Ainsi, G. _____ a indiqué que le solde de 12% des actions de l'intimée se trouvait auprès d'une société qu'il contrôlait ("eine durch mich kontrollierte Gesellschaft"; dossier autorité intimée, pce 10). Pour sa part, l'intimée, sous la plume du président de son Conseil d'administration, a indiqué que ces actions se trouvaient encore personnellement auprès de G. _____, car aucune information selon laquelle elles auraient été transférées ne lui avait été communiquée ("Die restlichen 8% [recte 12%] befinden sich noch bei Herrn G. _____, bei der Gesellschaft ist bisher keine Mitteilung eingegangen, dass diese ebenfalls übertragen worden wären"; dossier autorité intimée, pce 15). Enfin, dans la décision attaquée, la Commission a retenu que le solde des actions de l'intimée était vraisemblablement détenu par la société I. _____ Inc. en se fondant, d'une part, sur un certificat d'actions daté du 23 septembre 2004 produit par l'intimée selon lequel 4% de ses actions étaient alors détenues par cette société et, d'autre part, sur le fait que cette société étrangère figurait dans la documentation relative à l'opération de réduction/reconstitution du capital-actions effectuée en août 2017. 6.5.2. Or, de l'avis de la Cour, ni les propos de G. _____ ni ceux de l'intimée, contradictoires, pas plus que les pièces sur lesquelles s'est appuyée la Commission, ne permettent de déterminer qui est l'acquéreur du solde de 12% du capital-actions de l'intimée et, partant, si ce dernier revêt ou non le statut de "personne à l'étranger" au sens de l'art. 5 al. 1 let. b LFAIE. Eu égard en particulier aux pièces ayant fondé la décision attaquée, la Cour relève que, selon le procès-verbal en forme authentique de l'assemblée générale des actionnaires du 31 août 2017, "toutes les actions existantes sont supprimées" (dossier autorité intimée, pce 23, p. 3) et 150 nouvelles actions nominatives sont émises. Dès lors, le certificat d'actions du 23 septembre 2004, désormais nul, ne saurait éclairer sur le détenteur des actions nominatives nouvellement émises. Par ailleurs, il ressort de la documentation liée à la reconstitution du capital-actions de l'intimée que la société I. _____ Inc., alors détentrice de 4% des actions de l'intimée, disposait d'un délai pour faire usage de son droit de souscrire préférentiellement des nouvelles actions proportionnellement à ses parts, soit en obtenir 6%, et qu'à défaut de réponse dans ledit délai, lesdites actions seraient mises à disposition d'autres actionnaires ou de tiers (dossier autorité intimée, pce 18). Or, aucune trace d'un bulletin de souscription ne figure au dossier ni n'a été produit par l'intimée. En outre, contrairement à ce qui avait prévalu lors de l'acquisition immobilière du 31 décembre 2008 (dossier autorité intimée, pces 34 et 36), aucun notaire n'a attesté que Tribunal cantonal TC Page 14 de 18 l'acquisition de 12% du capital-actions de l'intimée n'avait pas

été effectuée par une personne à l'étranger, au sens de la LFAIE. Ainsi, la Cour ne peut ni retenir ni exclure, en l'état du dossier, que la condition subjective figurant à l'art. 2 al. 1 LFAIE était réalisée lors de l'acquisition du 12% du capital-actions de l'intimée. Un complément d'instruction sur ce point s'impose. 6.5.3. Il sied également de relever que la réalisation, jusqu'à présent laissée ouverte (cf. supra consid. 6.1 à 6.4), de la condition objective mentionnée à l'art. 2 al. 1 LFAIE – selon laquelle l'acquisition de 12% des parts de l'intimée ne constituait une "acquisition d'immeubles" au sens de l'art. 4 al. 1 let. e LFAIE que si le but réel de l'intimée est l'acquisition d'immeubles – est contestée entre les parties. Pour le recourant, de nombreux éléments indiquent que l'intimée est une société immobilière stricto sensu. Ainsi, selon ses statuts, son but social est l'achat, la gérance, la location et la vente d'immeubles de tous genres. Il produit également un extrait internet du site internet "Booking.com" faisant état de plusieurs appartements à louer dans l'immeuble sis sur le bien-fonds n°ddd du registre foncier de la commune de C._____. Pour sa part, l'intimée admet que des logements sont présents dans l'immeuble, mais elle précise qu'ils sont destinés aux concierges et techniciens et sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise, qui est un établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 LFAIE. A l'appui de ses propos, elle produit le plan d'affectation des zones de la commune de C._____, dont il ressort que le bien-fonds n°ddd se trouve en "zone d'activités (ACT)", et l'art. 20 du règlement communal d'urbanisme de décembre 2015 de la commune (ci-après: RCU), qui énonce les prescriptions pour cette zone et à teneur duquel seuls les logements de gardiennage nécessaires aux activités de services et commerciales peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis. 6.5.4. Or, la Cour estime qu'en l'état du dossier, on ne peut suivre l'autorité intimée lorsqu'elle retient, sans autres investigations, que la société A._____ AG est une "société essentiellement immobilière lato sensu, dont les actifs principaux étaient constitués par un immeuble commercial" (décision attaquée, p. 29, ch. 19), de sorte que l'acquisition de 12 % de son capital-actions ne concernait pas une société dont le but réel était l'acquisition d'immeuble et, partant, que la condition objective de l'art. 2 al. 1 LFAIE n'était pas réalisée. Certes, s'il devait être retenu, comme l'allègue l'intimée, que son activité immobilière était réellement et strictement limitée à la gestion de logements de gardiennage situés dans l'immeuble, conformément au RCU, alors une telle activité ne s'inscrirait manifestement pas dans celles d'une société immobilière stricto sensu assujettie au régime de l'autorisation. A ce propos, cependant, les déclarations des parties sont fondamentalement contradictoires quant au nombre, à la nature et à l'affectation réelle des logements situés dans l'immeuble. En particulier, les pièces produites par le recourant démontrent que l'intimée gère ou a délégué la gestion et la location de logements temporaires ou de vacances sis dans l'immeuble, faisant ainsi fi des prescriptions du RCU. De façon étonnante, l'intimée ne se détermine d'ailleurs pas sur ces pièces. Par ailleurs, le but social indiqué dans ses statuts va dans le sens d'activités portant sur l'exercice de son droit de propriété sur l'immeuble, et ses actifs, tels qu'ils figurent dans son bilan au 31 décembre 2022, tendent à démontrer la réalité de cette activité. Il ressort ainsi dudit bilan que l'intimée possède des actifs immobiliers ("Geschäftsliegenschaften" / "Grundstücke") à hauteur de CHF 3'437'516.- et qu'elle a Tribunal cantonal TC Page 15 de 18 deux crédits hypothécaires pour un montant total de CHF 2'466'000.- (CHF 2'246'000.- et 220'000.-). Le compte de pertes et profits au 31 décembre 2022 fait par ailleurs état de revenus locatifs à hauteur de CHF 334'708.73 et son bénéfice annuel s'élevait alors à CHF 94'255.66 (dossier autorité intimée, pce 28). Au surplus, la Cour relève que la convention sur les effets accessoires du divorce du couple homologuée le 2 novembre 2020 mentionne que

E. _____ assumait jusqu'alors "la gestion de l'immeuble appartenant à la société, à C. _____/FR" (dossier autorité intimée, pce 26). En l'état actuel du dossier, et en l'absence notamment d'informations sur la nature des activités de l'intimée et des éventuels baux commerciaux et/ou privés relatifs aux surfaces commerciales et aux logements qui se trouvent dans l'immeuble, il n'est pas possible de déterminer précisément l'usage réel dudit immeuble. Un complément d'instruction sur ce point s'avère donc également nécessaire. 7. Cela étant, l'intimée et l'autorité intimée allèguent que, même à supposer que les conditions objective (art. 4 LFAIE) et subjective (art. 5 LFAIE) à l'application de la LFAIE étaient réunies, aucune autorisation d'acquérir le 12% des parts de l'intimée n'était nécessaire vu l'exception figurant à l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. 7.1. En vertu de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, l'autorisation n'est pas nécessaire si 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 (let. a). L'art. 2 al. 3 LFAIE précise qu'en cas d'acquisition d'un immeuble conformément à l'al. 2 let. a, les logements imposés par les prescriptions relatives aux quotas de logements, ainsi que les surfaces réservées à cet effet, peuvent être acquis simultanément. Selon l'art. 3 OAIE, il n'y a pas établissement stable au sens de cette disposition si l'immeuble est affecté à la construction ou à la location, à titre professionnel, de logements qui ne font pas partie d'un hôtel ou d'un apparthôtel. 7.1.1. S'agissant de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, le Conseil fédéral a expliqué, dans son message du

E. 26

mars 1997 sur des mesures spécifiques de politique conjoncturelle visant à maintenir la qualité des infrastructures publiques, à promouvoir les investissements privés dans le domaine de l'énergie (programme d'investissement) et à libéraliser les investissements étrangers (FF 1997 II 1115), que les personnes à l'étranger n'ont pas besoin d'une autorisation pour acquérir un immeuble qui doit servir à une entreprise à exercer une activité économique, quel que soit le propriétaire de l'entreprise. Une personne à l'étranger peut même acquérir un immeuble dans le seul but de placer des capitaux, du moment qu'elle le loue ou qu'elle l'affirme à un tiers pour l'exercice d'une activité économique (FF 1997 II 1115, p. 1160). A propos de l'art. 2 al. 3 LFAIE, le Conseil fédéral a relevé qu'exceptionnellement, des logements pourront être acquis simultanément sans autorisation, à condition toutefois qu'ils soient imposés par les prescriptions relatives aux quotas de logements. Il a ensuite constaté que rien n'était toutefois changé au principe selon lequel sont assujettis au régime de l'autorisation les placements de capitaux dans les immeubles d'habitation (exception faite des logements à caractère social selon l'art. 9 al. 1 let. a LFAIE) et dans les biens-fonds non construits (sauf si on envisage d'y édifier à court terme un immeuble devant servir d'établissement stable) d'une part, et le commerce de tels immeubles d'autre part (FF 1997 II 1115, p. 1160). Tribunal cantonal TC Page 16 de 18

7.1.2. Selon la jurisprudence, la notion d'établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE doit être comprise de manière restrictive (cf. arrêt TF 2C_639/2019 du 10 juillet 2020 consid. 7.1.3), celle-ci ne visant que les immeubles qui servent directement à l'activité économique d'une entreprise ou d'une profession libérale (cf. ATF 147 II 281 consid. 4.3). L'activité économique doit être exercée dans l'immeuble concerné (cf. arrêt TF 2A.428/1999 du 28 janvier 2000 consid. 3d). Si un immeuble est utilisé à des fins résidentielles et qu'une certaine offre de prestations hôtelières n'est pas garantie, celui-ci n'est pas considéré comme faisant partie d'un hôtel ou d'un apparthôtel (ATF 147 II 281 consid. 4.4). Eu égard à l'art. 2 al. 3 LFAIE, le Tribunal fédéral a précisé que les logements

qui sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise et ceux dont la séparation de l'immeuble abritant l'entreprise pour en faire un immeuble distinct serait pratiquement impossible ou constituerait une exigence disproportionnée peuvent être acquis simultanément avec l'immeuble (cf. arrêts TF 2C_639/2019 du 10 juillet 2020 consid. 7.1.1; 2A.103/2003 du 8 juillet 2003 consid. 2).

7.1.3. L'aide-mémoire de l'OFJ précise, eu égard à l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE, que les immeubles destinés à l'exercice d'une activité économique (immeubles servant d'établissement stable, par exemple les immeubles servant de fabrique, de dépôt et d'entrepôt, de bureau, de centre commercial, de magasin de vente, d'hôtel, de restaurant, d'atelier d'artisanat, de cabinet médical) peuvent être acquis sans autorisation. Cependant, il n'y a pas d'activité économique au sens de cette disposition lorsque des logements sont créés, loués ou affermés ou lorsqu'il en est fait le commerce (art. 3 OAIE). Pour de tels buts, l'acquisition d'immeubles est assujettie au régime de l'autorisation et l'octroi de l'autorisation est en fait exclue, car il n'existe alors pas de motifs d'autorisation (cf. aide-mémoire de l'OFJ, p. 5). En ce qui concerne l'art. 2 al. 3 LFAIE, l'aide-mémoire de l'OFJ mentionne qu'exceptionnellement, des logements peuvent être acquis librement avec l'établissement stable lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité de l'entreprise (pour un concierge ou technicien, lorsqu'une présence permanente ou quasi-permanente est indispensable à proximité de l'entreprise). De pratique constante, des logements peuvent exceptionnellement être acquis en même temps que les surfaces commerciales lorsque leur séparation d'avec la partie de l'immeuble vouée à l'exploitation n'est pratiquement pas possible et serait disproportionnée (par ex. une maison d'habitation au milieu de bâtiments de fabrique ou des logements isolés dans une fabrique ou dans un immeuble comprenant plusieurs étages commerciaux, spécialement lorsque l'accès aux logements n'est possible que par les locaux commerciaux) (cf. aide-mémoire de l'OFJ, p. 5).

7.2. En l'espèce, la Cour relève que l'acquisition litigieuse porte sur 12% des parts du capital- actions d'une société propriétaire d'un immeuble dont on ne peut exclure, à ce stade, qu'il serve à des fins résidentielles. En effet, comme relevé ci-avant, la présence d'appartements destinés à la location n'est pas contestée mais l'usage effectif qu'en fait l'intimée n'est pas établi, de sorte que l'existence de locations temporaires ou de vacances exclues de la notion d'établissement stable ne peut être écartée. Au demeurant, les simples déclarations de l'intimée selon lesquelles les logements loués seraient nécessaires à l'exploitation de l'entreprise, au sens de l'art. 2 al. 3 LFAIE, n'ont aucune valeur probante (cf. art. 18 al. 3 OAIE) et n'éclairent aucunement sur l'exploitation de l'entreprise ou ses activités commerciales. On ignore ainsi si elle exploite elle-même l'entier ou une partie du bâtiment pour ses activités, ou si elle y loue partiellement ou entièrement des locaux commerciaux. Tribunal cantonal TC Page 17 de 18

Partant, des informations supplémentaires s'avèrent nécessaires pour pouvoir déterminer, cas échéant, si l'acquisition litigieuse était exemptée du régime de l'autorisation du fait qu'elle portait sur 12% des parts d'une société détenant un immeuble servant d'établissement stable.

8. 8.1. Selon l'art. 22 al. 1 LFAIE, 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. L'al. 2 de cette disposition précise, en substance, que l'autorité de première instance et l'autorité cantonale de recours peuvent exiger des informations sur tous les faits dont pourrait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci.

8.2. En l'espèce, 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, la Cour estime qu'il incombe au premier chef à l'autorité de première

instance d'établir les faits et d'en tirer les conclusions juridiques. Sauf à priver l'intimée d'un degré d'instance, il n'appartient pas à l'autorité de céans de se substituer à la Commission en remédiant présentement à l'absence d'instruction sur le but réel de l'intimée, en cherchant à identifier l'acquéreur des 12% de l'intimée et en déterminant si l'immeuble litigieux sert d'établissement stable, ainsi que de statuer sur ces points pour la première fois. Il convient ainsi de renvoyer le dossier à l'autorité attaquée pour qu'elle procède en ce sens. De surcroît, le recourant a également conclu au renvoi du dossier à l'autorité attaquée pour complément d'instruction sur ce point et nouvelle décision. 9. 9.1. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée entièrement annulée. La cause est renvoyée à l'autorité intimée pour complément d'instruction dans le sens des considérants et nouvelle décision. Dite autorité veillera en outre à entendre l'intimée et à lui notifier sa nouvelle décision. 9.2. Vu l'issue de la cause, l'intimée, qui s'est ralliée à l'argumentation de l'autorité intimée, supportera les frais de procédure (art. 131 al. 1 CPJA), fixés à CHF 3'500.- (art. 1 al. 1 du tarif des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative du 17 décembre 1991 [Tarif JA; RSF 150.12]). La Commission ne peut pas être astreinte à supporter des frais (art. 133 CPJA). 9.3. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie au recourant (art. 139 CPJA). (dispositif en page suivante) Tribunal cantonal TC Page 18 de 18 la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision de la Commission pour l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 avril 2024 est annulée et la cause lui est renvoyée pour complément d'instruction au sens des considérants et nouvelle décision. II. Les frais judiciaires, fixés à CHF 3'500.-, sont mis à la charge de A. _____ AG. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. III. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

E. 30

jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 29 septembre 2029/cos/jca La Présidente La Greffière-stagiaire

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