

JU_GERICHTE ADM 2019 52 vom 6. Februar 2020

JU Tribunal cantonal, 2020-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2019_52

FR: JU_GERICHTE ADM 2019 52 du 6 février 2020

IT: JU_GERICHTE ADM 2019 52 del 6 febbraio 2020

Regeste

Acquisition d'une forêt par une personne domiciliée à l'étranger - notion d'établissement stable. | autres

Erwägungen

E. 1

A. _____, - représenté par Me Baptiste Allimann, avocat à Delémont,

E. 2

valorisation du site U2. _____ portant sur la réactivation de la centrale hydroélectrique ainsi que la restauration dans une optique écologique, du barrage U2. _____. Au terme de son instruction, le Service juridique (ci-après : le Service juridique) a constaté par décision du 18 mars 2019 que l'acquisition de l'immeuble feuillet no X1. _____ du ban de U. _____ par l'intimé n'était pas assujettie au régime de l'autorisation. Il a ordonné l'inscription au registre foncier de la charge suivante : " Obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de l'autorité de première instance pour toute modification de l'affectation". Il a considéré que l'acquisition de l'immeuble n'était pas soumise au régime de l'autorisation en prenant en compte que l'immeuble en question sert d'établissement stable soit pour l'exploitation d'une centrale hydroélectrique, soit pour l'exploitation sylvicole. C. Le 20 mai 2019, l'Office fédéral de la justice (ci-après : le recourant) a recouru contre cette décision, concluant à son annulation et à ce qu'il soit constaté que l'acquisition de l'immeuble feuillet no X1. _____ par l'intimé est soumise au régime de l'autorisation selon la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause au Service juridique pour nouvelle instruction et décision, assorties des charges ou conditions développées dans le présent recours, frais à charge de l'intimé. En substance, il fait valoir que pour qu'un immeuble comprenant une forêt puisse être acquis à titre d'établissement stable, l'immeuble en question doit servir à l'exercice d'une activité économique et il appartient à l'acquéreur de l'établir. Or les documents produits par le requérant ne permettent pas de conclure à l'existence d'un projet d'exploitation commerciale de l'immeuble en tant que forêt. Le Service juridique, de son côté, aurait dû vérifier qu'une activité économique serait effectivement exercée sur l'immeuble et ne pouvait limiter son examen à la question de l'aptitude de l'immeuble à être l'objet d'une exploitation sylvicole, de telle sorte que, même assortie d'une charge, une décision de constatation de non assujettissement ne pouvait être rendue. Quant à l'exploitation d'une centrale hydraulique, les procédures d'autorisation et de concession ne sont pas achevées et il n'existe pour l'heure aucune garantie qu'elles le seront avec succès. Pour autant qu'une acquisition pour ce motif corresponde à la volonté du requérant, une décision de non assujettissement ne pourrait alors être rendue qu'assortie

d'une condition résolutoire ou d'une charge de revente en cas d'échec des procédures. D. Prenant position le 19 juin 2019, le Service juridique a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Il relève qu'une personne à l'étranger peut acquérir un immeuble dans le seul but de placer des capitaux, du moment qu'elle loue ou qu'elle afferme la parcelle à un tiers, une exploitation à titre personnel ne saurait en principe être exigée de l'acquéreur. La charge faisant obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée est

E. 3

suffisante pour garantir que la forêt sera exploitée à l'avenir sous forme d'établissement stable, sans qu'un concept d'exploitation soit encore nécessaire. E. Dans sa réponse du 30 août 2019, l'intimé a conclu au rejet du recours et à la confirmation de la décision du 18 mars 2019, sous suite des frais judiciaires et dépens. Il précise qu'en l'état actuel des choses, il ne dispose d'aucune certitude quant à savoir s'il pourra bénéficier d'une concession pour exploiter la centrale hydroélectrique qu'il projette. La procédure concernant la concession ne peut aboutir que s'il est propriétaire de l'immeuble. S'agissant du volet forestier, il relève que depuis la révision législative de 1997, les immeubles agricoles et forestiers sont considérés comme des sites d'exploitation à part entière, soit comme des établissements stables. Il n'est pas nécessaire d'exercer une activité industrielle rattachée ou prépondérante consistant en l'exploitation d'une entreprise de transformation du bois ou en scierie. Le concept d'utilisation qu'il a remis le 10 mai 2019 à la recourante consiste à maintenir la zone forestière, à l'améliorer et à l'adapter aux exigences du changement climatique. Une activité économique gérée et organisée de manière commerciale et durable, avec un certain chiffre d'affaires, la tenue d'une comptabilité régulière et l'existence de relations commerciales, éventuellement l'engagement de personnel n'est ni opportun ni envisageable au cas particulier. F. Répliquant le 16 octobre 2019, le recourant conteste la réelle intention de l'intimé d'utiliser l'immeuble comme établissement stable. Il estime que le concept du 10 mai 2019 est trop hypothétique pour être pris en compte. Il laisse de nombreuses questions ouvertes, en particulier en ce qui concerne la faisabilité juridique des mesures projetées. Il ne contient aucun chiffre ou objectif chiffré. L'activité projetée par le requérant ne correspond pas à un établissement stable. Le fait que la gestion des forêts est pour leur propriétaire une obligation légale en vertu de la loi fédérale sur les forêts ne signifie pas qu'elle constitue une activité économique au sens de la LFAIE. Un immeuble forestier ne constitue pas en soi un établissement stable. Il ne suffit pas que l'acquéreur d'un immeuble sylvicole se contente de préserver et d'entretenir la forêt, de planter et de prendre soin de quelques arbres ou d'en couper, pour que l'autorité doive admettre que cet immeuble serve d'établissement stable. G. Dans sa duplique du 20 janvier 2019, l'intimé a confirmé sa réponse du 30 août 2019. Il conteste la notion d'établissement stable donnée par le recourant en relation avec le droit fiscal. Il répète qu'il souhaite une gestion durable de la forêt et que le profit n'est pas l'objectif principal. H. Le 5 février 2020, l'intimé a produit sa note d'honoraires.

E. 3.1

A teneur de l'art. 2 al. 2 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. En d'autres termes, il doit s'agir d'un établissement stable où est exercée une activité économique, conditions qui n'ont pas été modifiées par la nouvelle du 30

avril 1997, entrée en vigueur le 1er octobre 1997 (TF 2A.103/2003 du 8 juillet 2003 consid. 2 ; TF 2A-428/1999 du 28 janvier 2000 consid. 3d, publié in Pra 2001 n° 6 p. 36 et RNR 83/2002 p. 35), contrairement à ce que tente de faire croire l'intimé.

E. 3.2

Le recourant ne conteste pas que la vente d'une forêt puisse constituer un établissement stable. Cela étant, il convient de préciser que la vente d'une forêt peut donc en soi être dispensée d'une autorisation pour autant toutefois que la forêt serve à une activité économique, à une activité artisanale ou une profession libérale au sens de l'art. 2 al. 2 LFAIE, dès lors qu'il n'existe aucune base légale spécifique pour les immeubles sylvicoles ou agricoles depuis l'abrogation de l'art. 3 let. a OAIE au 30 septembre 1997 (RO 1997 2122). Les commentaires du Conseil fédéral relatifs à la modification de l'ordonnance ne permettent d'ailleurs pas d'arriver à une autre interprétation contrairement aux allégués de l'intimé. Il en va de même des instructions aux offices du registre foncier de l'OFJ du 1er juillet 2009 lorsqu'elles précisent que le terrain situé hors de la zone à bâtir peut être acquis à titre

E. 3.3

La notion d'établissement stable n'est pas définie dans la LFAIE. Elle doit être recherchée dans le droit fiscal (ATF 107 Ib 287 consid. 4b et les références ; PERRIG, L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, Le cas particulier des établissements stables, 1990, p. 261s), contrairement ici aussi à ce que soutient l'acquéreur dans ses écrits. Ainsi, pour admettre l'existence d'un établissement stable, il est nécessaire qu'une activité commerciale s'y exerce (TF 2C_110/2018 du 28 février 2019 consid. 3.3 ; 2C_396/2016 du 14 novembre 2016 consi. 8.3). Il résulte de ces éléments qu'une forêt à elle seule en tant qu'immeuble ne saurait constituer un établissement stable. Retenir la conception défendue par l'acquéreur (cf. art. 12 de la réponse) va à l'encontre du but de la LFAIE qui est de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1 LFAIE), dans la mesure où, en admettant que tout immeuble constitué de forêt est un établissement stable, la totalité de la surface forestière suisse serait soustraite à l'autorisation et pourrait être acquise par des personnes domiciliées à l'étranger. Cela irait manifestement à l'encontre de la volonté du législateur et ne saurait être admis. En outre, le simple fait que l'acquéreur d'une forêt doive l'entretenir dans le sens d'une gestion durable ne constitue pas non plus une activité commerciale constituant un établissement stable au sens précité. Pour qu'un établissement stable puisse être le cas échéant admis, il apparaît ainsi que l'activité doit aller au-delà d'un entretien normal de la forêt, mais qu'il doit y avoir une exploitation sous l'angle commercial.

E. 3.4

Au cas particulier, s'agissant de la forêt, l'intimé n'a produit auprès du Service juridique aucune pièce concernant son exploitation, parlant tout au plus de valorisation touristique et écologique de la forêt. Sa requête se concentre sur la réactivation de la centrale hydroélectrique, expliquant que des demandes d'exploitation de cette centrale avaient été formulées tant en D. _____ qu'en Suisse, compte tenu de la situation de la centrale (...). Ce n'est qu'après la décision litigieuse, que l'intimé a transmis un concept d'exploitation de la parcelle daté du 9 mai 2019 à la demande du recourant. Or, à l'instar de ce dernier, il y a lieu d'admettre que l'on ne saurait retenir, sur la base de ce concept, que la forêt en question constitue un établissement stable ou sert à un établissement stable, le projet étant par trop

vague et imprécis. Tout y est laissé ouvert. Il s'agit plus d'une déclaration d'intention que d'une proposition concrète et précise. Dans sa réponse au recours et sa duplique, l'intimé n'a apporté aucun élément supplémentaire si ce n'est qu'il envisageait d'entretenir la forêt de manière durable. S'il n'est pas exclu que l'exploitation d'une forêt à des fins touristiques par exemple puisse constituer un établissement stable, le seul fait d'entretenir la forêt, même sous l'angle du développement durable ou écologique, ne constitue pas un projet d'exploitation commerciale de cette dernière, faute de quoi encore une fois toutes les forêts devraient être considérées comme un établissement stable simplement en prenant en compte leur entretien normal et durable.

E. 3.5

Dans ces conditions, force est d'admettre que la forêt à elle seule ne constitue pas un établissement stable qui dispenserait l'intimé d'autorisation d'acquérir au sens de l'art. 2 al. 1 let. a LFAIE. La charge imposée par le Service juridique n'est ainsi d'aucune utilité. 4. S'agissant de la centrale hydroélectrique, il convient de relever que la décision entreprise ne tranche pas la question de l'établissement stable notamment eu égard aux procédures engagées pour l'exploitation. A cet égard, il convient d'admettre avec le recourant que, dans la mesure où l'aboutissement des procédures nécessaires à l'exploitation de la centrale est une condition indispensable à l'obtention de l'autorisation d'acquérir, une charge relative à la revente de l'immeuble devrait alors être imposée. A cet égard, l'intimé semble disposer d'un projet concret pour ce genre d'installation notamment au vu des pièces produites à l'appui de son recours. Il n'est pas exclu qu'il puisse finalement acquérir la parcelle, moyennant le cas échéant une charge de revente ou une autre condition conformément à l'art. 14 LFAIE. Le dossier en l'état permet d'autant moins de statuer que le Service juridique ne s'est pas prononcé sur le sujet dans sa décision. Dans ces conditions, il convient de retourner le dossier au Service juridique pour qu'il reprenne l'examen de la centrale hydroélectrique et rende une nouvelle décision. Dans cette mesure, le recours doit être admis et la décision annulée. 5. (...). PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE admet le recours ; annule la décision du 18 mars 2019 ; retourne le dossier au Service juridique pour reprise de l'instruction et nouvelle décision au sens des considérants ;

E. 4

En droit : 1. La compétence de la Cour administrative découle de l'art. 19 de la loi portant exécution de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (RSJU 215.125.1), étant précisé que la procédure d'opposition est exclue. Le recourant a qualité pour recourir (art. 20 al. 2 let. b de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ; RS 211.412.41 ; LFAIE). Pour le surplus, interjeté dans les formes et délai légaux par une autorité disposant manifestement de la qualité pour recourir, le recours est recevable et il y a lieu d'entrer en matière. 2. Est litigieux en l'espèce le fait de savoir si les conditions d'une dispense de l'autorisation d'acquérir l'immeuble feuillet no X1._____ du ban de U._____ pour la forêt, respectivement pour l'exploitation de la centrale hydraulique, sont remplies. En d'autres termes, il s'agit d'examiner si ces dernières constituent un établissement stable au sens de l'art. 2 al. 2 let. a LFAIE. Il n'est en effet pas contesté que l'acquéreur, citoyen B._____ domicilié en B._____ est une personne à l'étranger au sens de l'art. 5 let. a LFAIE et que l'acte de vente immobilière du 14 mai 2018 constitue une acquisition d'immeuble au sens de l'art. 4 let. a LFAIE, de telle sorte qu'en principe la vente est soumise à autorisation

(art 2 al. 1 LFAIE). 3.

E. 5

d'établissement stable s'il sert à l'exercice d'une activité économique telle que par exemple l'agriculture ou l'industrie du bois (ch. 41. 3 in fine).

E. 7

met la moitié des frais judiciaires par CHF 750.00 à la charge de A._____, l'autre moitié étant laissée à l'Etat ; dit qu'il n'est pas alloué de dépens ; informe les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : ■au recourant, l'Office fédéral de la justice, Bundesrain 20, 3003 Berne, en trois exemplaires ; ■à l'intimé, par son mandataire, Me Baptiste Allimann, avocat à Delémont ; ■au Service juridique de la République et Canton du Jura, Rue du 24-Septembre 2, 2800 Delémont ; ■à la Commune de U._____; ■au Département cantonal de l'économie et de la santé ; ■à C._____. Porrentruy, le 6 février 2020 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE
La présidente : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Carine Guenat
Communication concernant les moyens de recours : Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

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