

Le Tribunal fédéral tranche la question de savoir si le transfert d'un logement de vacances à un trust est soumis au régime de l'autorisation LFAIE

Le Tribunal fédéral a été saisi d'un recours de l'Office fédéral de la justice (OFJ) contre un jugement du Tribunal administratif bernois considérant que le transfert de propriété d'un logement de vacances à un trust ne nécessitait pas d'autorisation au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

À l'origine des faits, un père de famille britannique propriétaire d'un appartement de vacances en Suisse. En 2020, il a signé, avec son épouse et leurs deux fils, un « *Trust Agreement* » en vue de la constitution d'un family trust. Selon le « *Trust Agreement* », les quatre membres de la famille sont à la fois « *Trustees* » et « *Beneficiaries* » (bénéficiaires).

Dans son arrêt 2C_437/2024 du 5 février 2026 (non encore publié), le Tribunal fédéral a admis le recours de l'OFJ.

La LFAIE soumet l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger à une obligation d'autorisation. Des exceptions sont prévues : le transfert d'un immeuble sans autorisation est notamment possible au conjoint ou aux parents en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur (art. 7 let. b LFAIE).

S'agissant des logements de vacances, la LFAIE prévoit en particulier que les cantons peuvent autoriser l'octroi d'une autorisation à des personnes physiques étrangères lorsque certaines conditions sont remplies (art. 9 al. 2 et 3, art. 11 LFAIE).

Le Tribunal fédéral retient toutefois qu'un trust n'est pas compris dans la notion de « personnes physiques étrangères », ce dernier constituant une « entité juridique », nonobstant l'absence de personnalité juridique.

Un trust vise les relations juridiques créées par une personne le constituant, lorsque des biens ont été placés sous le contrôle d'un *trustee* dans l'intérêt d'un ou de plusieurs bénéficiaire(s) ou dans un but déterminé¹.

Le trust n'est pas une personne morale, de sorte que l'ensemble des biens mis en trust constitue un patrimoine séparé de celui du *trustee* avec lequel il ne peut se confondre². Contrairement au système anglo-saxon, la Suisse ne connaît pas le dédoublement du droit de propriété. Ainsi, le *trustee* doit être considéré comme le seul propriétaire desdits biens³ qu'il administre dans l'intérêt des bénéficiaires selon les règles du document constitutif du trust.

Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que le transfert d'un logement de vacances d'un père à un trust familial était soumis à autorisation au sens de la LFAIE : cette situation ne tombe sous aucune des exceptions légales, quand bien même les *trustees* seraient les enfants et l'épouse. De plus et s'agissant d'une éventuelle autorisation, le trust ne saurait bénéficier du régime applicable dans certains cantons à l'acquisition de logements de vacances prévu pour les personnes physiques étrangères.

En résumé

En application des principes qui précèdent au cas d'espèce, le transfert du logement de vacances du père au trust est soumis à autorisation LFAIE.

Si le père avait en revanche transféré directement son logement de vacances à sa conjointe ou à ses enfants, cet acte n'aurait pas été soumis au régime de l'autorisation LFAIE conformément à l'art. 7 let. b LFAIE.

Cet arrêt confirme donc l'approche très restrictive du Tribunal fédéral quant à l'interprétation de la LFAIE.

¹ Art. 2 de la Convention relative à la loi applicable au trust et à sa reconnaissance conclue à La Haye le 1er juillet 1985

² Art. 2 par. 2 de la Convention

³ CR LDIP, 2ème éd., 2025, N 13 ad intro. Aux art. 149a-149e LDIP

Pour de plus amples informations sur ce sujet, nous vous invitons à prendre contact avec les auteurs ou avec votre interlocuteur habituel chez Borel & Barbey. Nos spécialistes se feront un plaisir de vous assister.

