

## 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 déterminé<sup>1</sup>.

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 confondre<sup>2</sup>. 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 biens<sup>3</sup> 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.

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

<sup>2</sup> Art. 2 par. 2 de la Convention

<sup>3</sup> 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.



**Giulia Piermartiri**  
[giulia.piermartiri@borel-barbey.ch](mailto:giulia.piermartiri@borel-barbey.ch)



**Charlotte Vermeil**  
[charlotte.vermeil@borel-barbey.ch](mailto:charlotte.vermeil@borel-barbey.ch)