



P.P. CH-3003 Berne, OFJ

Aux autorités cantonales en matière d'autorisation selon la LFAIE
Aux autorités habilitées à recourir en matière de LFAIE
Aux offices du registre foncier

N° référence: COO.2180.109.7.276775 / 383.9/2019/00005
Notre référence: bj-mul

Berne, le 04 avril 2019

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41) et «Brexit»

Madame, Monsieur,

A la demande de plusieurs autorités cantonales compétentes en matière d'autorisation selon la LFAIE, nous vous faisons parvenir, par la présente, un certain nombre d'informations s'agissant des rapports entre la LFAIE et le «Brexit»; ces informations visent à aider à la mise en œuvre lors du traitement des requêtes LFAIE émanant de citoyens britanniques.

Contexte général

La Confédération suisse et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord (Royaume-Uni; UK) ont, au cours des derniers mois, signé plusieurs accords afin de garantir la continuation sans entraves des relations dans certains domaines après le retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne ([Site web de la DAE > Politique européenne de la Suisse > Vue d'ensemble > Brexit](#)).

[L'accord du 25 février 2019 entre la Confédération suisse et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne et de la fin de l'applicabilité de l'accord sur la libre circulation des personnes](#) (ci-après dénommé «accord CH-UK») touche, entre autres, l'acquisition d'immeubles. Le Royaume-Uni et la Suisse, reconnaissant leurs obligations, garantissent les droits acquis en vertu de l'accord sur la libre circulation des personnes ([ACLPL; RS 0.142.112.681](#); cf. art. 1 de l'accord CH-UK). L'article 22 est d'une importance centrale dans le domaine de l'acquisition d'immeubles.

L'entrée en vigueur de l'accord CH-UK dépendra des modalités de retrait du Royaume-Uni de l'UE. En cas de retrait ordonné, les accords bilatéraux entre la Suisse et l'UE resteront, pour le moment, en vigueur en ce qui concerne le Royaume-Uni, et l'accord CH-UK n'entrera en vigueur qu'au terme de la période transitoire. Si le Royaume-Uni devait quitter l'UE de manière non ordonnée le 12 avril 2019 (ou éventuellement plus tard), l'accord CH-UK devrait être appliqué provisoirement à partir du 13 avril 2019 (ou éventuellement plus tard).

La LFAIE et l'accord CH-UK

L'article 5, alinéa 1, lettre a, et l'article 7, lettre j, LFAIE font référence aux «ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne et de l'Association européenne de libre-échange». Les ressortissants du Royaume-Uni (ci-après également «ressortissants britanniques») ne peuvent plus l'invoquer après la sortie de l'UE. En conséquence, la question se pose de savoir comment les requêtes des citoyens britanniques doivent être traitées après la date du retrait, c'est-à-dire en particulier quels citoyens britanniques sont couverts par l'accord CH-UK et si l'accord est directement applicable par les autorités appliquant la LFAIE.

L'article 22 de l'accord CH-UK traite de la question de savoir quels ressortissants britanniques sont couverts par l'accord. Cette disposition est liée à la «date spécifiée», que l'article 2, lettre b de l'accord CH-UK définit de manière abstraite. Dans le cas de l'article 22, chiffre 2, de l'accord CH-UK, par exemple, cela signifie que tout citoyen britannique qui a acquis son domicile légal (encore valable) conformément à l'article 2, alinéa 2, OAIE (RS 211.412.411) *avant* la date spécifiée et qui a son domicile effectif (article 2, alinéa 1, OAIE) en Suisse est toujours dispensé du régime de l'autorisation pour toute acquisition d'immeubles. Ces deux conditions doivent être remplies au moment de l'acquisition. Les ressortissants britanniques qui acquièrent leur domicile légal après la date spécifiée sont considérés comme des ressortissants d'autres Etats étrangers (art. 5, al. 1, let. a^{bis}, LFAIE).

L'accord CH-UK doit être approuvé par l'Assemblée fédérale avant d'être ratifié. Le 22 mars 2019, le Conseil fédéral a ouvert une procédure de consultation sur l'accord (cf. [Communiqué de presse du 22 mars 2019](#)). La modification de la LFAIE fait également partie du projet mis en consultation. Toutefois, tant que la LFAIE n'a pas encore été adaptée, la question centrale pour les autorités compétentes en matière d'autorisation LFAIE est de savoir si l'article 22 de l'accord CH-UK est *directement* applicable, respectivement si les autorités compétentes en matière d'autorisation LFAIE peuvent se fonder sur celui-ci pour rendre des décisions. Nous avons mené des consultations à l'intérieur de l'administration au sujet de cette question d'interprétation. Ce qui en résulte, à titre d'aide pour la mise en œuvre, peut être résumé de la manière suivante:

Selon la doctrine et la jurisprudence, une disposition de droit international est directement applicable si son contenu est suffisamment déterminé et clair pour constituer, dans chaque cas particulier, le fondement d'une décision; la règle doit par conséquent se prêter au contrôle judiciaire, délimiter les droits et obligations de l'individu et son destinataire doit être l'autorité d'application (cf. entre autres ATF 142 II 161 c. 4.5.1).

L'accord CH-UK vise expressément à maintenir les droits acquis résultant de l'ALCP (art. 1 de l'accord CH-UK en référence à l'article 23 de l'ALCP). L'article 22 de l'accord CH-UK paraît être suffisamment déterminé et clair pour constituer le fondement d'une décision dans

chaque cas particulier. Il renvoie en outre à plusieurs reprises à l'article 25 de l'annexe I de l'ALCP. En ce qui concerne l'applicabilité directe de l'ALCP, le Tribunal fédéral déclare dans ATF 129 II 249 c. 3.3: «*Die ausländerrechtlichen Bestimmungen des Freizügigkeitsabkommens (insbesondere jene im Anhang I) sind inhaltlich hinreichend bestimmt und klar, um als Grundlage für den Entscheid im Einzelfall zu dienen, weshalb sie grundsätzlich unmittelbar anwendbar (self-executing) sind (...)*». Dans l'ATF 129 II 361, le Tribunal fédéral confirme ensuite cette jurisprudence en ce qui concerne l'article 25 de l'annexe I de l'ALCP.

De manière globale, les explications qui précèdent plaident en faveur d'une applicabilité directe de l'article 22 de l'accord CH-UK. Toutefois, nous tenons à souligner encore une fois que la présente lettre ne constitue qu'une aide à la mise en œuvre; celle-ci n'est juridiquement pas contraignante et n'a pas le caractère d'une directive. Seules les autorités judiciaires respectives sont compétentes pour juger de l'applicabilité directe de l'article 22 de l'accord CH-UK dans une procédure concrète.

Nous espérons que les informations qui précèdent vous seront utiles et, tout en restant naturellement à votre disposition pour d'éventuelles questions, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier OFRF

Rahel Müller
Cheffe