

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14
Dossier n° 211.1/04_2026

Lausanne, le 5 février 2026

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 5 février 2026 (2C_437/2024)

Pas de transfert sans autorisation d'un logement de vacances à un trust

Le transfert de propriété d'un logement de vacances de l'actuel propriétaire étranger à un trust de droit américain est soumis à autorisation. Le Tribunal fédéral admet un recours de l'Office fédéral de la justice.

Un père de famille britannique possède un logement de vacances à Grindelwald. En 2020, il a signé, conjointement avec sa femme et leurs deux fils, un « Trust Agreement » selon le droit de l'État fédéral américain de New York pour la constitution d'un « Family Trust ». À ce titre, les quatre membres de la famille sont tant « Trustees » (administrateurs, propriétaires en commun) que « Beneficiaries » (bénéficiaires). En 2022, le Tribunal administratif bernois est arrivé à la conclusion qu'aucune autorisation au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) n'est nécessaire pour le transfert du logement de vacances au trust. Il a toutefois imposé diverses charges.

Lors de sa délibération publique du 5 février 2026, le Tribunal fédéral admet le recours formé par l'Office fédéral de la justice contre cette décision. La LFAIE assujettit l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger à un régime d'autorisation. Aux fins de la loi, le régime d'autorisation est délibérément étendu. Des exceptions sont certes prévues. Le transfert d'un immeuble sans autorisation est notamment possible aux parents en ligne ascendante ou descendante ainsi qu'au conjoint ou au partenaire enregistré. Un trust ne tombe sous le coup d'aucune des exceptions légales. Concernant les logements

de vacances en particulier, la LFAIE précise en outre que les cantons peuvent prévoir l'octroi d'une autorisation à des personnes physiques étrangères, si certaines conditions sont remplies. Dans le cas d'un trust, il s'agit toutefois d'une entité juridique. On ne saurait en conclure qu'il existerait une lacune législative concernant le transfert à un trust, que la jurisprudence devrait combler. Par ailleurs, décider en ce sens correspond également à la pratique dans la plupart des cantons.

Contact : Peter Josi, Chargé des médias, Christine Magnin, Chargée des médias suppléante

Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00

Courriel : presse@bger.ch

Remarque : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

L'arrêt sera accessible dès qu'il aura été rédigé sur www.tribunal-federal.ch (date encore inconnue) : *Jurisprudence* > *Banques de données des arrêts* > *Tous les arrêts* > entrer 2C_437/2024.