Urteilskopf

101 Ib 383

66. Extrait de l'arrêt du 3 octobre 1975 en la cause Société anonyme C. et Société anonyme I.H. contre Conseil d'Etat du canton du Valais
Regeste (de):
BB vom 23. März 1961/21. März 1973 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Art. 103 lit. a OG.

1. Unterstellung unter die Bewilligungspflicht: Zur Beschwerde berechtigt sind der Käufer und der Verkäufer, nicht aber der Aktionär der kaufenden Gesellschaft (Erw. 1).

2. Anwendung der am 1. Februar 1974 in Kraft getretenen neuen Bestimmungen des BB vom 21. März 1973 und der Verordnung vom 21. Dezember 1973 auf Grundstückkäufe, die am 1. Oktober 1973 im Namen einer Aktiengesellschaft in Gründung abgeschlossen worden sind (Erw. 2).

Regeste (fr):
Arrêté des 23 mars 1961/21 mars 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger; art. 103 lettre a OJ.

1. Décision d'assujettissement au régime de l'autorisation: qualité pour recourir reconnue à l'acheteur et au vendeur, déniée à l'actionnaire de la société acheteuse (consid. 1).

2. Application des dispositions nouvelles de l'AF du 21 mars 1973 et de l'ordonnance du 21 décembre 1973, entrées en vigueur le 1er février 1974, à des acquisitions d'immeubles convenues le 1er octobre 1973 au nom d'une société anonyme en formation (consid. 2).

Regesto (it):
DF sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, del 23 marzo 1961/21 marzo 1973; art. 103 lett. a OG.

1. Decisione d'assoggettamento al regime autorizzativo: legittimazione ricorsuale riconosciuta all'acquirente e al venditore, negata all'azionista della società acquirente (consid. 1).

2. Applicazione delle nuove disposizioni del DF del 21 marzo 1973 e dell'ordinanza del 21 dicembre 1973, entrate in vigore il 1o febbraio 1974, ad acquisti immobiliari stipulati il 1o ottobre 1973 in nome di una società anonima in formazione (consid. 2).

Sachverhalt ab Seite 384

BGE 101 Ib 383 S. 384

La société anonyme C. a été créée le 21 décembre 1973 et inscrite sur le registre du commerce le 13 février 1974. Le 1er octobre 1973, un représentant de la société en formation avait signé plusieurs contrats d'achats de terrains. Le 17 mai 1974, la société a demandé au conservateur du registre foncier de Sion de transcrire à son nom les immeubles faisant l'objet des contrats précités. Le 4 juillet 1974, le Chef du service juridique du regis-

tre foncier a déclaré les acquisitions projetées assujetties au régime de l'autorisation prévu par l'arrêté fédéral des 23 mars 1961/21 mars 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. Le Conseil d'Etat du canton du Valais a rejeté le recours formé par la société S. contre cette décision. La société anonyme I.H., qui détient près de la moitié du capital-actions de la société S., ainsi que cette dernière société, ont attaqué la décision du Conseil d'Etat valaisan par la voie du recours de droit administratif.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Selon l'art 13 de l'arrêté fédéral du 23 mars 1961, modifié par l'arrêté du 21 mars 1973, sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (ci-après:

BGE 101 Ib 383 S. 385

l'AF du 23 mars 1961), la décision de l'autorité cantonale de dernière instance se prononçant sur l'assujettissement d'une personne au régime de l'autorisation peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. a) Lorsque l'autorité compétente soumet une acquisition d'immeubles au régime de l'autorisation ou qu'elle refuse l'autorisation sollicitée, la légitimation pour recourir au Tribunal fédéral appartient en première ligne à l'acheteur. Le vendeur, qui est également touché par une telle décision, a un intérêt digne de protection, au sens de l'art. 103 lettre a OJ, à la faire annuler; il a ainsi qualité pour recourir (arrêt en la cause Verein der Lehrer der transzendentalen Meditation, du 10 novembre 1972, publié in ZBGB 55/1974, p. 48/49). Statuant en dernière instance cantonale, le Conseil d'Etat valaisan a rejeté la requête de la société C. tendant à faire constater que l'acquisition par elle de terrains sis à Conthey n'est pas subordonnée à une autorisation. Le recours de droit administratif formé par cette société contre cette décision est recevable. b) Selon l'acte constitutif du 21 décembre 1973, la société I.H. a souscrit et libéré 48 actions de la société C. Elle est actionnaire de la société acheteuse, mais n'a pas participé à la conclusion des contrats d'achat des immeubles; en vertu des art. 11 al. 2 et 12 lettre a de l'AF du 23 mars 1961, elle n'a ainsi pas pu avoir la qualité de partie dans la procédure cantonale à laquelle elle n'a d'ailleurs pas demandé de participer. Cela ne suffit toutefois pas pour lui contester la faculté d'agir devant le Tribunal fédéral par la voie du recours de droit administratif; à cet égard, il importe peu que le recourant soit une partie ou un tiers (RO 95 I 385 consid. 1; voir aussi ANDRÉ GRISEL, Droit administratif suisse, p. 503/504; AUGUSTIN MACHERET, La qualité pour recourir: clef de la juridiction constitutionnelle et administrative du Tribunal fédéral, Recueil des travaux présentés au Congrès des juristes suisses 1975, p. 167 ss). Aux termes de l'art. 103 lettre a OJ, la voie du recours de droit administratif est ouverte à celui qui est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée; à ce sujet, le Tribunal fédéral a précisé que la qualité pour recourir appartient seulement à celui qui a "un intérêt propre et immédiat" à faire annuler ou

BGE 101 Ib 383 S. 386

modifier une décision qui le touche directement (RO 101 Ib 109/110 consid. 2 et les arrêts cités). Or, en l'espèce, c'est de manière seulement indirecte que la société I.H. est atteinte, comme actionnaire de la société C., par la décision d'assujettissement au régime de l'autorisation; certes, cette décision met en cause son statut de société

ayant son siège en Suisse en la tenant pour financièrement dominée par des personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger (au sens de l'art. 3 lettre c de l'AF du 23 mars 1961), mais il s'agit là d'une question préjudicielle. En outre, dans la mesure où la société C. recourt contre la décision d'assujettissement au régime de l'autorisation, son actionnaire, la société I.H., ne peut pas faire valoir un "intérêt propre et immédiat" distinct de celui qui appartient à la société C. La société I.H. n'a ainsi pas qualité pour agir devant le Tribunal fédéral et le recours qu'elle a formé contre la décision du Conseil d'Etat valaisan est irrecevable.

2. Devant les instances cantonales, la société C. avait soutenu que les dispositions nouvelles de l'AF du 21 mars 1973 et de l'ordonnance du 21 décembre 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, entrées en vigueur le 1er février 1974, ne s'appliquaient pas aux achats de terrains qu'elle avait conclus le 1er octobre 1973 déjà. La recourante n'a pas repris formellement ce moyen devant le Tribunal fédéral, mais elle n'y a pas renoncé expressément. Il s'agit là d'une question que le Tribunal fédéral examine d'office. Selon l'art. II al. 3 des dispositions finales de la modification du 21 mars 1973, les règles nouvelles de l'AF du 23 mars 1961 et de son ordonnance d'exécution s'appliquent aux acquisitions d'immeubles postérieures au 1er février 1974, sous réserve des exceptions, non réalisées en l'espèce, mentionnées aux al. 4 et 5. Aux termes de l'art. 656 al. 1 CC, l'inscription sur le registre foncier constitue la condition de l'acquisition d'un immeuble et c'est à cette règle générale que se réfère l'art. 1 de l'AF du 23 mars 1961 en subordonnant "l'acquisition d'immeubles" en Suisse par des personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger à l'assentiment de l'autorité cantonale compétente (voir l'arrêt du 29 mai 1975 dans la cause Fareast Knitwear Sales Ltd, consid. 2; cf. également dans ce sens ZBGB 43/1962, p. 149; 45/1964, p. 143). Pour la

Commission fédérale de recours, le moment décisif est celui de la réquisition d'inscription (ZBGB 43/1962 p. 367/368), mais encore faut-il qu'à cette date, l'inscription sur le registre foncier soit juridiquement possible. En particulier, lorsque l'acquisition d'immeubles est convenue au nom d'une société anonyme en formation, le moment décisif ne peut pas être antérieur à l'acquisition de la personnalité juridique par la société, au moyen de son inscription sur le registre du commerce (art. 643 al. 1 CO; cf. dans ce sens ALFRED SIEGWART, Die Aktiengesellschaft, n. 40 ad art. 628 CO, n. 3 ad art. 643 CO; voir aussi RO 42 II 285/286).
En l'espèce, l'inscription de la société C. sur le registre du commerce a eu lieu le 13 février 1974. C'est donc à bon droit que les autorités cantonales ont fait application des nouvelles dispositions de l'AF du 23 mars 1961 et de l'ordonnance du 21 décembre 1973, entrées en vigueur le 1er février 1974. De ce fait, il est inutile d'examiner si, comme le suggère le Conseil d'Etat valaisan, le moment décisif devrait être fixé au 17 mai 1974, soit au jour où la procédure de première instance a été engagée par une demande motivée, conformément à l'art. 21 al. 3 de l'AF du 23 mars 1961.