Urteilskopf

107 Ib 186

34. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour de droit public du 14 octobre 1981 dans la cause Monapax A.G. c. Commission cantonale de recours en matière foncière du canton de Vaud (recours de droit administratif)
Regeste (de):
Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Wirkungen der Unterstellung unter die Bewilligungspflicht.

1. Art. 6 Abs. 3 und 20 Abs. 1 und 2 BewB.

Die Vermögensanlage stellt, ausser den in Art. 6 Abs. 3 BewB abschliessend aufgezählten Ausnahmefällen, kein berechtigtes Interesse zum Erwerb von Grundstücken dar. Die Nichtigkeit eines solchen Erwerbs ist von Amtes wegen festzustellen (E. 6a).

2. Art. 52 Abs. 3 ZGB.

Eine Personenverbindung mit widerrechtlichem oder unsittlichem Zweck erwirbt trotz des Wortlauts von Art. 52 Abs. 3 ZGB die Rechtspersönlichkeit mit dem Eintrag ins Handelsregister (Heilungstheorie). Sie muss aber aufgehoben werden. Der Liquidationserlös fällt in Anwendung von Art. 57 Abs. 3 ZGB an das Gemeinwesen. Diese Bestimmung hat konfiskatorischen Charakter (E. 6c, Bestätigung der Rechtsprechung).

3. Klagen betreffend Grundstücke und Klagen gegen eine Gesellschaft.

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger; effets de l'assujettissement au régime de l'autorisation.

1. Art. 6 al. 3 et 20 al. 1 et 2 AFAIE.

Le placement de capitaux, sauf les exceptions énumérées limitativement à l'art. 6 al. 3 AFAIE, ne constitue pas un intérêt légitime à l'acquisition d'immeubles. La nullité d'une telle acquisition doit être constatée d'office (consid. 6a).

2. Art. 52 al. 3 CC.

Une société dont le but est illicite ou contraire aux moeurs acquiert, malgré le texte de l'art. 52 al. 3 CC, la personnalité juridique par son inscription au registre du commerce en vertu de la théorie dite de la guérison. La société doit néanmoins être dissoute et le produit de sa liquidation attribué à une corporation publique, ce en vertu de l'art. 57 al. 3 CC qui a un effet confiscatoire (consid. 6c, confirmation de jurisprudence).

3. Actions visant l'immeuble et actions visant la société.

Regesto (it):
Acquisto di fondi da parte di persone all'estero; effetti dell'assoggettamento alla disciplina autorizzativa.

1. Art. 6 cpv. 3, art. 20 cpv. 1 e 2 DAFE.

Il collocamento di capitali non costituisce, tranne nei casi enumerati tassativamente nell'art. 6 cpv. 3 DAFE, un interesse legittimo all'acquisto di un fondo. La nullità di un siffatto acquisto va rilevata d'ufficio (consid. 6 a).

2. Art. 52 cpv. 3 CC.

Una società il cui scopo sia illecito o immorale acquista, malgrado il testo dell'art. 52 cpv. 3 CC, la personalità giuridica mediante la sua iscrizione nel registro di commercio, in virtù della teoria detta della sanatoria. Tale società deve nondimeno essere sciolta e il prodotto della sua liquidazione va attribuito a un ente pubblico, conformemente all'art. 57 cpv. 3 CC che ha effetto confiscatorio (consid. 6, conferma della giurisprudenza).

3. Azioni concernenti il fondo e azioni concernenti la società.

Erwägungen ab Seite 188

BGE 107 Ib 186 S. 188

Extraits des considérants

6. En soumettant au régime de l'autorisation l'acquisition d'immeubles que la recourante a faite en juillet 1975, les autorités cantonales - de première instance et de recours - ont fait une saine application des dispositions de la lex Furgler. Le présent recours de droit administratif est donc en tout point mal fondé. Cette décision d'assujettissement entraîne certaines conséquences pratiques qu'il est nécessaire d'indiquer sommairement ci-dessous. a) Confirmant la jurisprudence constante de l'ancienne Commission fédérale de recours, l'art. 6 al. 3 AFAIE précise que, sauf exceptions énumérées limitativement - et non réalisées en l'espèce - le placement de capitaux ne constitue pas un intérêt légitime à l'acquisition d'immeubles. Dans le cas particulier, cela signifie que, même si elle en avait fait la demande, la société recourante n'aurait pas pu obtenir une autorisation. En vertu de l'art. 20 al. 1 et 2 AFAIE, il y a donc lieu de constater d'office la nullité de l'acquisition, faite par la société Monapax A.G. en juillet 1975, des parcelles Nos 244 et 1139 (de Savigny). b) A l'exception des cas prévus aux art. 98 al. 2 et 99 ORF - non réalisés en l'espèce - la radiation ou la rectification d'une inscription faite indûment au registre foncier ne peut être ordonnée que par le juge civil (ATF 106 Ib 13 consid. 2, ATF 98 Ia 186 consid. 2, ATF 68 I 124 consid. 1, ATF 65 I 160). Dans le cas d'une acquisition d'immeuble dont la nullité est constatée après coup, l'action appartient, en principe, à l'ancien propriétaire qui avait été indûment radié du registre foncier (art. 20 al. 3 AFAIE), mais l'autorité cantonale habilitée à recourir (selon l'art. 13 al. 1 litt. b AFAIE) peut aussi, dans les conditions de l'art. 22 AFAIE, introduire devant le juge civil du lieu de situation de l'immeuble

BGE 107 Ib 186 S. 189

l'action en rétablissement de l'état de droit primitif (ATF 106 Ib 13 consid. 2). Selon la jurisprudence, le délai de péremption prévu à l'art. 22 AFAIE est suspendu durant la procédure administrative par laquelle les autorités compétentes - de première instance et de recours - statuent sur la question de l'assujettissement au régime de l'autorisation ou de l'octroi d'une autorisation (art. 22 al. 2 litt. c AFAIE; voir notamment l'arrêt Brundag A.G. du 12 décembre 1980 p. 14 consid. 2). Dans le cas particulier, l'administration de la faillite de William Zuber ne peut donc pas simplement porter à l'inventaire les deux parcelles Nos 244 et 1139 que la société Monapax A.G. avait acquises indûment sur le territoire de la commune de Savigny. Il appartient à la masse de la faillite ou, le

cas échéant, aux créanciers cessionnaires des droits de la masse (art. 260 LP) d'examiner s'il y a lieu d'intenter action devant le juge civil. En outre, il incombe au Département vaudois de l'agriculture, de l'industrie et du commerce - autorité habilitée à recourir dans le canton de Vaud - de vérifier si les conditions d'application de l'art. 22 AFAIE sont remplies et, le cas échéant, d'intenter devant le juge civil l'action en rétablissement de l'état de droit primitif. Le Tribunal fédéral n'a pas à se prononcer sur ces questions. Il se borne à communiquer, à titre d'information, une copie de son arrêt (dans le cas particulier, au préposé de l'Office des poursuites et faillites de Lavaux et au Département vaudois de l'agriculture, de l'industrie et du commerce). c) Par ailleurs, il importe de relever que, selon une jurisprudence récente - mais bien établie -, une société anonyme dont le but est illicite ou contraire aux moeurs acquiert, malgré le texte de l'art. 52 al. 3 CC, la personnalité juridique par son inscription au registre du commerce en vertu de la théorie de la guérison (Heilungstheorie). Toutefois, cela ne signifie pas qu'aucune sanction ne pourrait être prise à l'égard de cette société (et de ceux qui en sont les propriétaires économiques). Comme le Tribunal fédéral l'a jugé à deux reprises, il faut déduire du principe énoncé à l'art. 52 al. 3 CC en relation avec l'art. 643 al. 2 CO qu'une société anonyme ayant un but illicite doit être dissoute et le produit de sa liquidation attribué à une corporation publique, ce en vertu de la disposition impérative de l'art. 57 al. 3 CC qui a un effet confiscatoire. Selon CHARLES METZLER (Die Auflösungsgründe im Bereich der Aktiengesellschaft, thèse Berne 1952 p. 21), ce serait aux autorités du registre du commerce de prononcer d'office

cette dissolution, mais la doctrine dominante et le Tribunal fédéral considèrent que cette compétence appartient au juge civil (voir notamment PHILIBERT MURET, La notion de but dans les sociétés et les fondations et son application en droit suisse, thèse Lausanne 1941 p. 94 et 95, WILFRED BERTSCH, Die Auflösung der Aktiengesellschaft aus wichtigen Gründen, thèse Zurich 1947 p. 43 et 44, PETER FORSTMOSER et ARTHUR MEIER-HAYOZ, Einführung in das schweiz. Aktienrecht, 2e éd., Berne 1980 p. 278 No 29, WOLFHART BÜRGI, Zürcher Kommentar, n. 64 ad art. 736 OR, E. SCHUCANY, Kommentar zum schweiz. Aktienrecht, 2e éd., n. 6 ad art. 736 OR p. 181, ROBERT PATRY, Précis de droit suisse des sociétés, Berne 1976 vol. I p. 39). Ainsi, dans le cadre d'une société anonyme ayant son siège en Suisse qui a été créée ou utilisée pour permettre à des personnes à l'étranger d'éluder les dispositions des lois von Moos, Celio ou Furgler sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, c'est à l'autorité cantonale habilitée à recourir (autorité cantonale de surveillance, en l'espèce le Département de justice et police du canton de Zoug) qu'il incombe d'intenter l'action en dissolution devant le juge civil du lieu où la société a son siège social (voir l'arrêt Bau und Touristik A.G. contre la Commission de recours du canton de Zurich, du 5 mars 1981, ATF 107 Ib No 4, consid. 1 et l'arrêt Futterknecht du 15 mai 1981 ATF 107 Ib No 5, consid. 5b). Ainsi donc contrairement aux actions visant l'immeuble (action en rectification ou en radiation d'une inscription faite indûment au registre foncier, action en rétablissement de l'état de droit primitif) qui sont portées devant le juge civil du lieu de situation de l'immeuble, l'action en dissolution doit être intentée devant le juge civil du lieu où la société a son siège social par l'autorité compétente en ce lieu.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Rejette le recours, confirme la décision de l'autorité vaudoise de première instance ainsi que celle de la Commission vaudoise de recours en matière foncière de révoquer la décision du 7 mars 1975 et constate que les deux parcelles Nos 244 et 1139 étaient soumises au régime de l'autorisation au sens de la législation sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger.