Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 10/2014

{T 0/2}

Arrêt du 4 septembre 2014

IIe Cour de droit public

Composition
M. et Mme les Juges fédéraux Zünd, Président,
Seiler, Aubry Girardin, Donzallaz et Kneubühler.
Greffière : Mme Vuadens.

Participants à la procédure
A.X._____,
représenté par Me Eric Ramel, avocat,
recourant,

contre

Commission foncière, section II.

Objet
Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, du 20 novembre 2013.

Faits :

A.
A.X._____, de nationalité britannique et domicilié en Grande-Bretagne, a acquis avec son épouse, le 7 février 2008, la parcelle n° xxxx de la commune de C._____, sur laquelle est bâtie une habitation servant comme logement de vacances. Pour acquérir cette parcelle, A.X._____ a vendu le même jour à son père B.X._____ le logement de vacances dont il était déjà propriétaire, soit la parcelle n° xxxx sise sur la même commune.

B.X._____, décédé le 10 mars 2012, a légué la parcelle n° xxxx à A.X._____. Le 13 décembre 2012, la notaire chargée de l'établissement de l'acte de délivrance de ce legs a informé la Commission foncière du canton de Vaud, Section II (ci-après la Commission foncière) de la prochaine réquisition de transfert de propriété de la parcelle n° xxxx à A.X._____, sollicitant de cette autorité une décision constatant le non-assujettissement de ce transfert au régime de l'autorisation en application de l'art. 7 let. a de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE; RS 211.412.41), qui prévoit que les héritiers légaux au sens du droit suisse ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation dans la dévolution d'une succession. A défaut, elle sollicitait de la Commission foncière qu'elle autorise A.X._____ à acquérir dite parcelle.

B.
Par décision du 8 mars 2013, la Commission foncière a autorisé SimoA. X._____ à acquérir la parcelle n° xxxx, assortissant toutefois cette décision de l'obligation d'aliéner cette dernière dans un délai de deux ans.

Le 23 avril 2013, A.X._____ a recouru contre la décision du 8 mars 2013 de la Commission foncière auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois (ci-après le Tribunal cantonal).

Par arrêt du 20 novembre 2013, le Tribunal cantonal a partiellement admis le recours. Il a retenu que le transfert de propriété de la parcelle n° xxxx n'était pas soumis à autorisation, conformément à l'art. 7 let. a LFAIE, mais a confirmé sur le principe la validité de l'obligation d'aliéner dans un délai de deux ans par application analogique de l'art. 8 al. 2 LFAIE, le recourant devant toutefois être libre de décider de laquelle des deux parcelles il entendrait se séparer dans ce délai. Le Tribunal cantonal a réformé le dispositif de la décision du 8 mars 2013 de la Commission foncière en conséquence.

C.
A.X._____ recourt au Tribunal fédéral par la voie du recours en matière de droit public contre l'arrêt du 20 novembre 2013. Il conclut principalement à la réforme de la décision attaquée dans le sens de l'annulation de l'obligation d'aliéner la parcelle n° xxxx ou la parcelle n° xxxx dans un délai de deux ans. A titre subsidiaire, il conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le Tribunal cantonal et l'Office fédéral de la justice n'ont pas formulé d'observations. La Commission foncière a conclu au rejet du recours.

Par ordonnance du 13 janvier 2014, le Président de la IIe Cour de droit public a déclaré sans objet la requête d'effet suspensif contenue dans le recours, dès lors que le délai de deux ans pour aliéner l'une des parcelles imparti au recourant par application analogique de l'art. 8 al. 2 LFAIE ne commence à courir qu'au moment de l'entrée en force de chose jugée de la décision d'autorisation d'acquérir (cf. arrêt 2A.433/2001 du 18 décembre 2001 consid. 5), soit, en cas de recours auprès du Tribunal fédéral, lorsque ce dernier a statué (Bernard Corboz, in Commentaire romand de la LTF, 2 e éd. 2014, n° 13 ad art. 103 LTF).

Considérant en droit :

1.
L'arrêt attaqué est une décision finale (art. 90 LTF), rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 86 al. 1 let. d et al. 2 LTF) dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF) ne tombant pas sous le coup de l'une des exceptions de l'art. 83 LTF, de sorte que la voie du recours en matière de droit public est en principe ouverte. Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes prescrites (art. 42 LTF) par le destinataire de l'arrêt attaqué qui a un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification et qui a de ce fait qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF), le présent recours est recevable.

2.
Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral (cf. art. 95 let. a et 106 al. 1 LTF), alors qu'il n'examine la violation de droits fondamentaux que si ce grief a été invoqué et motivé par le recourant, conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF). L'acte de recours doit alors, sous peine d'irrecevabilité, contenir un exposé succinct des droits et principes constitutionnels violés et préciser en quoi consiste la violation (ATF 136 II 304 consid. 2.5 p. 314; 135 II 243 consid. 2 p. 248). Par ailleurs, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement en se fondant sur les faits constatés par l'autorité précédente (cf. art. 105 al. 1 LTF), à moins que ces derniers n'aient été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 138 I 49 consid. 7.1 p. 51) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF). Par ailleurs, aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

3.
L'arrêt attaqué, réformant la décision de la Commission foncière, a constaté le non-assujettissement à la LFAIE du transfert de la parcelle n° xxxx au recourant, comme le requérait ce dernier, mais a maintenu l'obligation d'aliéner l'une des deux parcelles détenues par celui-ci dans un délai de deux ans. Le recourant conteste le bien-fondé de cette obligation.

3.1. La LFAIE limite l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse (art. 1 LFAIE). L'acquisition est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente (art. 2 al. 1 LFAIE), sauf dans les cas, prévus de manière exhaustive aux art. 2 al. 2 et 7 LFAIE (arrêts 2A.416/2002 du 21 mai 2003 consid. 2.3; 2A.433/2001 du 18 décembre 2001 consid. 2b), où celle-ci n'est pas nécessaire. En particulier, les héritiers légaux au sens du droit suisse ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation dans la dévolution d'une succession (art. 7 let. a LFAIE); en revanche, les autres héritiers le sont et l'art. 8 al. 2 LFAIE

spécifie à cet égard que l'héritier assujetti au régime de l'autorisation qui ne peut invoquer aucun motif pour obtenir celle-ci est autorisé à acquérir l'immeuble, à charge pour lui de l'aliéner dans les deux ans, sauf s'il apporte la preuve qu'il a des liens étroits et dignes d'être protégés avec l'immeuble.

L'arrêt attaqué constate que le transfert de la parcelle n° xxxx au recourant, domicilié en Grande-Bretagne, à la suite d'un legs de son père n'est pas subordonné à une autorisation en vertu de l'art. 7 let. a LFAIE, ce qui n'est à juste titre pas contesté, s'agissant d'un héritier légal au sens de l'art. 457 CC (cf. arrêt 2A.433/2001 du 18 décembre 2001 consid. 2b; ATF 108 Ib 425 consid. 3e p. 429).

3.2. La loi prévoit par ailleurs à l'art. 12 LFAIE des situations dans lesquelles l'autorisation d'acquérir doit être refusée. Ainsi, l'art. 12 let. d LFAIE dispose que l'autorisation d'acquérir est refusée lorsque l'acquéreur d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel (lorsque le droit cantonal prévoit la possibilité de telles acquisitions, ce qui est le cas du canton de Vaud; cf. art. 9 al. 2 LFAIE et art. 1 al. 3 de la loi vaudoise du 19 novembre 1986 d'application de la LFAIE), son conjoint, son partenaire enregistré ou ses enfants de moins de dix-huit ans sont déjà propriétaires d'un immeuble de ce genre en Suisse.

3.3. En l'espèce, le Tribunal cantonal a considéré que si, à première vue, l'art. 12 LFAIE ne pouvait s'appliquer lorsqu'aucune autorisation n'avait à être délivrée, tel n'était en réalité pas le cas en vertu d'une interprétation téléologique et systématique de la loi: partant du constat que l'interdiction faite aux étrangers d'acquérir la propriété de plus d'un seul logement de vacances constituait l'un des moyens choisis par législateur pour atteindre le but de la LFAIE, il a estimé que l'application de l'art. 7 LFAIE ne devait pas permettre d'éluder cette règle et qu'en conséquence, l'art. 12 let. d LFAIE était également applicable aux héritiers légaux au sens de l'art. 7 let. a LFAIE. La loi connaissait du reste déjà, à l'art. 10 al. 5 OAIE, des situations dans lesquelles une exception à l'assujettissement pouvait être levée, et il ressortait de la jurisprudence du Tribunal fédéral, en particulier de l'ATF 129 II 361, que la dispense d'autorisation ne pouvait avoir pour effet d'éluder le but général de la loi.

C'est également en vertu d'une interprétation téléologique de la loi que les juges cantonaux ont considéré qu'il convenait d'appliquer par analogie le délai d'aliénation de deux ans prévu à l'art. 8 al. 2 (1ère phrase) LFAIE en l'espèce, une telle mesure étant à même de rétablir une situation conforme à la LFAIE tout en laissant au recourant le temps de trouver un acquéreur; le principe de proportionnalité commandait toutefois de laisser ce dernier choisir laquelle des parcelles n° xxxx et n° xxxx il souhaiterait aliéner dans ce délai.

3.4. Le recourant reproche aux juges cantonaux d'avoir arbitrairement violé les art. 7 let. a et 12 let. d LFAIE. Contestant l'interprétation faite par ces derniers de l'articulation entre ces deux dispositions, il soutient d'abord, sur la base d'une interprétation littérale et systématique de la loi, que l'art. 12 let. d LFAIE, qui fait partie du Chapitre 3 de la loi intitulé "Motifs d'autorisation et de refus", n'est applicable qu'aux personnes assujetties au régime de l'autorisation, de sorte qu'il ne peut être opposé aux héritiers légaux au sens du droit suisse, expressément exclus de ce régime en vertu de l'art. 7 let. a LFAIE. Se référant ensuite à une interprétation téléologique, il allègue principalement que l'inapplicabilité de l'art. 12 let. d LFAIE en l'espèce serait conforme au but de la loi, car l'acquisition de la parcelle n° xxxx n'aurait aucun impact sur l'emprise étrangère sur sol suisse, puisque son précédent propriétaire - le père du recourant - était déjà une personne à l'étranger. Le recourant fait également grief au Tribunal cantonal d'avoir appliqué par analogie l'art. 8 al. 2 LFAIE pour lui imposer une obligation d'aliéner la parcelle n° xxxx ou la parcelle n° xxxx dans un délai de deux ans. Cette disposition ne viserait que les héritiers assujettis au régime de l'autorisation et ne pourrait donc pas lui être opposée, même par analogie. Cette obligation devrait en conséquence être annulée, faute de reposer sur une base légale.

4.
Le litige revient à se demander dans un premier temps si l'art. 12 let. d LFAIE peut s'appliquer à une acquisition par des héritiers légaux non-assujettis au régime de l'autorisation, ce qui implique de procéder à l'interprétation de cette disposition. Ce n'est que dans le cas d'une réponse positive à cette question qu'il siéra de se demander dans un second temps si l'obligation d'aliéner dans les deux ans prévue à l'art. 8 al. 2 LFAIE peut être imposée au recourant.

4.1. Conformément à une jurisprudence constante, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher la véritable portée de la norme, en la dégageant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de

la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique) (ATF 139 II 78 consid. 2.4 p. 83; 138 II 105 consid. 5.2 p. 107 s.; 137 V 14 consid. 4.3.1 p. 118). Par ailleurs, l'autorité a le droit - et éventuellement le devoir (ATF 118 Ib 187 consid. 5a p. 191) - de déroger au sens littéral d'un texte apparemment clair, par la voie de l'interprétation, lorsque des raisons objectives révèlent que ce texte ne restitue pas le sens véritable de la disposition en cause. De tels motifs peuvent ressortir des travaux préparatoires, du but de la règle et de ses rapports avec d'autres (ATF 140 II 202 consid. 5.1 p. 204; 139 III 478 consid. 6 p. 479; 138 II 440 consid. 13 p.
453). En revanche, le Tribunal fédéral ne peut, sous peine de violer le principe de la séparation des pouvoirs, s'écarter d'une interprétation qui correspond à l'évidence à la volonté du législateur, en se fondant, le cas échéant, sur des considérations relevant du droit désirable (de lege ferenda); autrement dit, le juge ne saurait se substituer au législateur par le biais d'une interprétation extensive (ou restrictive) des dispositions légales en cause (ATF 133 III 257 consid. 2.4 p. 265; 130 II 65 consid. 4.2 p. 72; 127 V 75 consid. 3 p. 79).

4.2. L'interprétation de la loi peut conduire à la constatation d'une lacune. Une lacune proprement dite suppose que le législateur s'est abstenu de régler un point qu'il aurait dû régler et qu'aucune solution ne se dégage du texte ou de l'interprétation de la loi. En revanche, si le législateur a renoncé volontairement à codifier une situation qui n'appelait pas nécessairement une intervention de sa part, son inaction équivaut à un silence qualifié. Quant à la lacune improprement dite, elle se caractérise par le fait que la loi offre certes une réponse, mais que celle-ci est insatisfaisante (cf. ATF 139 I 57 consid. 5.2 p. 60; 117 II 494 consid. 6a p. 499). D'après la jurisprudence, seule l'existence d'une lacune proprement dite appelle l'intervention du juge, tandis qu'il lui est en principe interdit, selon la conception traditionnelle qui découle notamment du principe de la séparation des pouvoirs, de corriger les silences qualifiés et les lacunes improprement dites, à moins que le fait d'invoquer le sens réputé déterminant de la norme ne soit constitutif d'un abus de droit, voire d'une violation de la Constitution (cf. ATF 139 I 57 consid. 5.2 p. 60 s.; 138 II 1 consid. 4.2 p. 3 s.; 131 II 562 consid. 3.5 p. 568 et les arrêts
cités).

4.3. En l'espèce, l'art. 12 LFAIE commence par l'expression "L'autorisation d'acquérir est refusée en tout état de cause si:". Selon l'interprétation littérale, ce début de phrase suppose comme prémisse que l'on soit en présence d'un cas d'assujettissement au régime de l'autorisation, sans quoi elle n'aurait aucun sens grammatical logique. Selon sa lettre, l'art. 12 LFAIE a donc clairement pour seul champ d'application les cas d'acquisitions d'immeubles assujettis au régime de l'autorisation. Il en découle que l'interprétation littérale s'oppose à ce que l'art. 12 let. d LFAIE puisse s'appliquer à une acquisition exclue du régime de l'autorisation en vertu de l'art. 7 let. a LFAIE.

4.4. La lettre de la loi étant claire, il convient de se demander, par la voie de l'interprétation, s'il existe des raisons objectives qu'elle ne restitue pas le véritable sens de la disposition en cause (cf. supra consid. 4.1), de sorte que l'on devrait en conclure que, nonobstant l'interprétation littérale, l'art. 12 let. d LFAIE a vocation à s'appliquer aux acquisitions exclues de l'assujettissement en vertu de l'art. 7 let. a LFAIE. Les juges cantonaux sont d'avis que tel est le cas en faisant primer l'interprétation téléologique de la loi: l'application de l'art. 12 let. d LFAIE en relation avec l'art. 7 let. a LFAIE serait justifiée, car elle permettrait d'éviter de créer une situation jugée contraire au but de la loi, à savoir qu'une personne à l'étranger soit propriétaire de deux logements de vacances.

4.5. La position du Tribunal cantonal ne convainc pas.

Sous l'angle téléologique d'abord, les juges cantonaux relèvent certes à raison que le but tendant à la limitation de l'emprise étrangère sur sol suisse (art. 1 LFAIE) a notamment été mis en oeuvre dans la loi par l'impossibilité d'obtenir une autorisation d'acquérir un second logement de vacances (art. 12 let. d LFAIE) et par l'obligation faite à un héritier soumis à autorisation d'aliéner l'immeuble acquis dans les deux ans sauf s'il prouve l'existence de liens étroits et dignes d'être protégés (cf. art. 8 al. 2 LFAIE). Ils perdent toutefois de vue que, sous l'angle téléologique également, l'existence de l'art. 7 let. a LFAIE atteste que le législateur a expressément voulu réglementer de manière distincte la situation des héritiers légaux au sens du droit suisse, en les soustrayant du régime de l'autorisation dans le cadre de la dévolution d'une succession. Appliquer l'art. 12 let. d LFAIE à ces derniers apparaît ainsi de ce point de vue contraire à la volonté du législateur d'excepter les héritiers légaux.
Selon l'interprétation systématique, et comme le relève le recourant, l'art. 12 let. d LFAIE est compris dans le chapitre 3 de la LFAIE consacré aux motifs d'autorisation et de refus. Les dispositions de ce

chapitre sont donc applicables aux cas d'acquisitions assujettis au régime de l'autorisation. Quant à l'art. 7 let. a LFAIE, il fait partie du chapitre 2 de la LFAIE, qui traite de la question de l'assujettissement au régime de l'autorisation. Il découle logiquement de cette systématique que si une acquisition est exclue du régime de l'autorisation, elle ne peut ensuite entrer dans le champ d'application des dispositions relatives aux motifs d'autorisation et de refus.

L'interprétation des juges cantonaux revient en outre à analyser la situation sous l'angle de sa conformité à la LFAIE après l'acquisition de l'immeuble qui est intervenue en vertu de l'art. 7 let. a LFAIE. Cette opération paraît contraire au but et à la systématique de la loi. En effet, si les conditions de l'art. 7 let. a LFAIE sont remplies, aucune disposition ne prévoit qu'il faille encore vérifier la conformité de l'acquisition au regard de la LFAIE après sa réalisation. Une autre solution pourrait aboutir à restreindre la portée de l'art. 7 let. a LFAIE: ainsi, l'autorité compétente pourrait, par exemple, faire échec à l'acquisition de plusieurs parcelles par dévolution successorale au motif que l'héritier légal au sens du droit suisse se retrouverait de ce fait dans une situation contraire au but de la loi parce qu'il n'aurait jamais été en mesure d'obtenir l'autorisation d'acquérir plusieurs parcelles en dehors de l'application de l'art. 7 let. a LFAIE. Dans l'ATF 108 Ib 425, qui concernait l'acquisition par dévolution successorale de six parcelles par le petit-neveu du défunt, le Tribunal fédéral s'est d'ailleurs limité à vérifier que l'acquéreur avait bien qualité d'héritier légal au sens du droit suisse (cf. consid.
3e p. 429), sans remettre ensuite en question la conformité de l'acquisition de ces parcelles au motif qu'elle aboutirait à une situation contraire à la loi, alors même qu'il était patent qu'en qualité de personne à l'étranger, cet héritier légal n'aurait jamais pu acquérir six parcelles en dehors de la circonstance de la dévolution successorale.

Sous l'angle historique enfin, ni le Message du Conseil fédéral du 16 septembre 1981 (cf. en particulier FF 1981 III 553 p. 598 relatif à l'art. 9 let. d du projet du Conseil fédéral, correspondant à l'actuel art. 12 let. d LFAIE), ni les débats parlementaires (cf. BOCN 1983, p. 177 s.; BOCE 1983, p. 413) ne contiennent d'élément permettant de penser que le législateur aurait voulu que l'art. 12 let. d LFAIE s'applique aux acquisitions intervenant par dévolution successorale. Le fait que ce point n'ait même pas été soulevé durant les travaux préparatoires peut être au contraire interprété comme un signe qu'il allait de soi que tel n'était pas le cas. Par ailleurs, il ressort du Message (FF 1981 III p. 592 s.) et des débats parlementaires (cf. en particulier BOCN 1983, p. 160 s.; BOCE 1983, p. 408 s.; BOCN 1983, p. 1591 s.) que les discussions relatives à l'art. 7 let. a LFAIE (correspondant à l'art. 6 let. a du projet de loi) ont porté sur le cercle des héritiers légaux pouvant bénéficier de l'exception au régime de l'autorisation et sur le point de savoir si ces derniers pourraient ou non bénéficier de cette exception également en cas de transfert entre vifs; ainsi, ni le Conseil fédéral ni les Chambres ne se sont souciés de la
conformité de la situation de l'héritier légal par rapport aux dispositions de la LFAIE après l'acquisition par dévolution successorale.

4.6. La doctrine est partagée sur le point de savoir si l'art. 12 LFAIE peut, nonobstant l'interprétation littérale, s'appliquer aux cas d'acquisitions exclues du régime de l'autorisation.

Mühlebach et Geissmann sont d'avis que les motifs impératifs de refus de la LFAIE ne peuvent être opposés aux acquisitions exclues du régime de l'autorisation: l'application de l'art. 12 LFAIE reviendrait en effet à modifier la nature de ces dernières pour les transformer en acquisitions assujetties au régime de l'autorisation (Urs Mühlebach/Hanspeter Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, n° 3 ad art. 12 LFAIE). Ces auteurs réservent seulement l'application de l'art. 12 let. b LFAIE, qui prévoit que l'autorisation d'acquérir est refusée lorsque la surface de l'immeuble est supérieure à ce qu'exige son affectation, à des situations dans lesquelles le non-assujettissement au régime de l'autorisation est précisément limité à un certain type d'immeuble et à une certaine surface. Tel est le cas de l'art. 7 let. d LFAIE qui concerne les titulaires d'un droit de propriété par étages pour l'échange de parts de propriété dans le même immeuble, de l'art. 7 let. g LFAIE qui s'applique à l'acquéreur d'une surface de faible importance par suite d'une rectification de limite ou, en cas de propriété par étage, d'une augmentation de la valeur de la quote-part, ou enfin de l'art. 7
let. h LFAIE, qui vise l'acquéreur lorsque l'intérêt supérieur de la Confédération le commande, si la surface n'est pas supérieure à ce qu'exige l'affectation de l'immeuble. Dans ces cas, lorsque la surface dépasse les limites de l'affectation qui justifient précisément la non-soumission au régime de l'autorisation en vertu de l'art. 7 LFAIE, l'art. 12 let. b LFAIE s'applique (cf. Mühlebach/Geissmann, op. cit., n° 15 et 28 ad art. 7 LFAIE et n° 3 et 7 ad art. 12 LFAIE). Cette position revient seulement à déclarer l'art. 12 LFAIE applicable lorsque les conditions qui justifiaient le non-assujettissement au

régime de l'autorisation en vertu de l'art. 7 LFAIE ne sont plus réalisées. Or, pour les héritiers légaux, l'art. 7 let. a LFAIE ne pose pas d'exigence quant à la catégorie, au nombre ou à la surface du ou des immeubles acquis, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 12 LFAIE.

Geissmann, Huber et Wetzel considèrent en revanche que même si l'art. 10 al. 5 OAIE n'envisage que des cas particuliers impliquant une levée de l'exception à l'assujettissement, rien ne s'oppose à ce que les motifs de refus de l'art. 12 LFAIE s'appliquent de manière générale à tous les cas d'acquisition exclus du régime de l'autorisation (Hanspeter Geissmann/ Felix Huber/Thomas Wetzel, Grundstückerwerb der Schweiz durch Personen im Ausland. Von der Lex Friedrich zur Lex Koller, 1998, p. 43). Ces auteurs n'étayent toutefois pas leur position; ils n'expliquent en particulier pas pour quelle raison l'on devrait s'écarter de la lettre claire de l'art. 12 LFAIE de manière générale. Cette interprétation n'emporte donc pas la conviction.

4.7. Les juges cantonaux justifient encore la prédominance de l'interprétation téléologique sur l'interprétation littérale par la jurisprudence du Tribunal fédéral publiée à l'ATF 129 II 361. Or, cet arrêt concerne l'acquisition d'un immeuble comme établissement stable, dont l'affectation a été modifiée pour devenir un logement de vacances, où le Tribunal fédéral a notamment retenu que la dispense d'autorisation pour acquérir un établissement stable suppose que l'affectation de l'immeuble en tant qu'établissement stable soit durable, sans quoi le but général de la loi pourrait être facilement éludé (consid. 5.3 p. 376 s.). Cet arrêt concerne ainsi des questions spécifiques relatives à la notion de charge et aux conséquences de son inobservation dans le temps, qui n'ont pas de lien avec la problématique du cas d'espèce. En outre et surtout, le Tribunal cantonal constate de manière erronée qu'un héritier légal est susceptible d'éluder la loi du seul fait qu'il acquiert un immeuble en application de l'art. 7 let. a LFAIE. Or, cette disposition vise expressément cette possibilité et ne la soumet à aucune condition (cf. supra consid. 4.4 ci-dessus).

4.8. Il découle de ce qui précède qu'aucun motif objectif ne commande de s'écarter de l'interprétation littérale claire selon laquelle l'art. 12 let. d LFAIE n'est pas applicable aux acquisitions intervenant en vertu de l'art. 7 let. a LFAIE et que les héritiers légaux peuvent bénéficier de cette dernière disposition sans condition. Cette interprétation exclut en conséquence l'hypothèse que la loi contiendrait une lacune proprement dite sur ce point. Par ailleurs, quand bien même la possibilité pour un héritier légal de devenir propriétaire d'un second logement de vacances suite à l'application de l'art. 7 let. a LFAIE devait être considérée comme aboutissant à un résultat insatisfaisant au regard du but de la LFAIE, un tel résultat qualifierait de lacune improprement dite qu'il serait interdit au juge de corriger, d'autant moins que l'état de fait ne contient pas d'élément permettant de conclure que l'art. 7 let. a LFAIE aurait été invoqué de manière abusive en l'espèce (cf. ci-dessus consid. 4.2).

Au vu de cette conclusion, il n'y a pas lieu d'examiner si l'art. 8 al. 2 LFAIE peut être appliqué par analogie en pareille situation (cf. consid. 4 ci-dessus).

4.9. En l'espèce, les conditions de l'art. 7 let. a LFAIE étant remplies (cf. consid. 3.1 in fine), le recourant peut s'en prévaloir sans que l'autorité ne puisse lui opposer l'art. 12 let. d LFAIE ni a fortiori l'art. 8 al. 2 LFAIE.

5.
Ce qui précède conduit à l'admission du recours sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs formulés par le recourant à l'encontre de l'arrêt attaqué. Celui-ci est partiellement annulé en ce sens que l'obligation d'aliéner l'une des parcelles n° xxxx ou n° xxxx de la commune de C._____ dans un délai de deux ans est supprimée. Il est confirmé s'agissant du constat de non-assujettissement de l'acquisition de la parcelle n° xxxx au régime de l'autorisation.

Vu l'issue du recours, il n'y a pas lieu de percevoir de frais judiciaires (art. 66 al. 4 LTF). Le recourant peut prétendre à des dépens (art. 68 al. 1 LTF). La cause sera renvoyée au Tribunal cantonal pour qu'il statue à nouveau sur les frais et dépens de la procédure antérieure (art. 67 LTF a contrario).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est admis.

2.
L'arrêt attaqué est partiellement annulé en ce sens que l'obligation d'aliéner l'une des parcelles n°

xxxx et xxxx de la commune de C._____ dans un délai de deux ans est annulée. Il est confirmé s'agissant du constat de non-assujettissement de l'acquisition de la parcelle n° xxxx au régime de l'autorisation.

3.
Il n'est pas perçu de frais judiciaires.

4.
Une indemnité de 2'000 fr. est allouée au recourant à titre de dépens, à charge du canton de Vaud.

5.
La cause est renvoyée au Tribunal cantonal pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure antérieure.

6.
Le présent arrêt est communiqué au mandataire du recourant, à la Commission foncière, section II, au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, et à l'Office fédéral de la justice.

Lausanne, le 4 septembre 2014
Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse
Le Président : La Greffière :

Zünd Vuadens