

**Loi fédérale
sur l'acquisition d'immeubles
par des personnes à l'étranger
(LFAIE)**

Modification du 7 octobre 1994

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 23 mars 1994¹⁾,
arrête:

I
La loi fédérale du 16 décembre 1983²⁾ sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est modifiée comme suit:

Préambule

vu la compétence générale de la Confédération dans le domaine des affaires étrangères, ainsi que les articles 64 et 64^{bis} de la constitution,

Art. 2 Limitation

L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente lorsque ces personnes acquièrent un immeuble:

- a. Dans le seul but de placer des capitaux;
- b. Pour en faire le commerce;
- c. A titre de logement de vacances.

Art. 3 Définitions

¹ Par pur placement de capitaux, on entend notamment l'acquisition d'un immeuble dans le but de le louer, de l'affermier ou de l'aliéner.

² L'acquisition d'un immeuble ne constitue pas un pur placement de capitaux lorsque:

- a. L'immeuble sert à l'acquéreur principalement pour l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, financière, artisanale, pour l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre activité prestataire de services; peuvent être

¹⁾ FF 1994 II 497

²⁾ RS 211.412.41

- acquis en copropriété les logements imposés par des plans d'utilisation du sol, ainsi que les surfaces utiles réservées à cet effet;
- b. L'acquéreur érige, à titre professionnel et en majeure partie lui-même, une construction sur cet immeuble;
 - c. L'acquéreur loue, à titre professionnel, des locaux d'habitation et offre aux locataires des prestations de toutes sortes pendant leur séjour;
 - d. L'immeuble sert au placement de capitaux provenant de l'activité d'une institution d'assurance autorisée à pratiquer en Suisse;
 - e. L'immeuble est repris par une banque ou une institution d'assurance autorisées à pratiquer en Suisse et disposant d'un droit de gage sur cet immeuble, en vue de prévenir une perte imminente sur l'acte juridique garanti par gage;
 - f. L'immeuble est affecté à un but de prévoyance en faveur du personnel d'entreprises dont le siège se trouve en Suisse;
 - g. L'immeuble sert exclusivement à des buts d'intérêt public et que l'acquéreur est exonéré, pour l'immeuble en cause, de l'impôt fédéral direct.

³ Par commerce d'immeubles, on entend l'acquisition d'un immeuble dans le but de l'aliéner, de l'affermier ou de le louer lorsque l'acquéreur tire la majeure partie de ses revenus du commerce d'immeubles.

⁴ Par logement de vacances, on entend un immeuble comprenant un logement destiné aux séjours périodiques de l'acquéreur qui ne sont pas en relation avec l'exercice d'une activité lucrative.

Art. 4, 1^{er} al., let. b, d, e et f, ainsi que 2^e al.

¹ Par acquisition d'immeubles, on entend:

- b. La participation à une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir, dont le but réel est le commerce d'immeubles et dont les actifs comprennent un immeuble sis en Suisse;
- d. *Abrogée*
- e. L'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'une personne morale dont le but réel est le commerce d'immeubles et dont les actifs estimés à leur valeur effective se composent pour plus d'un tiers d'immeubles sis en Suisse si, de ce fait, des personnes à l'étranger obtiennent ou renforcent une position dominante;
- f. L'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'une personne morale dont les actifs estimés à leur valeur effective se composent pour plus d'un tiers de logements de vacances sis en Suisse.

² *Abrogé*

Art. 5, 1^{er} al., let. a et d, ainsi que 2^e et 3^e al.

¹ Par personnes à l'étranger on entend:

- a. Les personnes physiques qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse ou qui n'y ont pas été domiciliées antérieurement pendant une durée totale minimale de cinq ans; le 3^e alinéa est réservé;
- d. Les personnes physiques et morales, ainsi que les sociétés sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir, qui ne sont pas des personnes à l'étranger en vertu des lettres a et c lorsqu'elles acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

² *Abrogé*

³ Dans la mesure où les engagements internationaux ne s'y opposent pas, le Conseil fédéral peut assujettir au régime de l'autorisation les ressortissants d'Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse, si lesdits Etats ne garantissent pas aux citoyens suisses un droit réciproque.

Art. 6, 2^e al., let. a et b, ainsi que 3^e al., let. b

² Une personne morale est présumée être dominée par des personnes à l'étranger lorsque celles-ci:

- a. Possèdent la moitié au moins du capital-actions ou du capital social;
- b. Disposent de la moitié au moins des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ou à l'assemblée des associés;

³ Une société en nom collectif ou en commandite est présumée être dominée par des personnes à l'étranger lorsque l'une ou plusieurs d'entre elles:

- b. Ont, en tant que commanditaires, mis à la disposition de la société des moyens correspondant à la moitié au moins des fonds propres de celle-ci;

Art. 7, let. a, c, d, g, i et k

Ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation:

- a. Les héritiers et les légataires;
- c. Les acquéreurs qui sont déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble;
- d. Les propriétaires de logements de vacances en cas d'échange au même lieu;
- g. Les acquéreurs d'une surface complémentaire arrondissant leur immeuble;
- i. Les personnes physiques domiciliées à l'étranger qui séjournent régulièrement en Suisse pour y exercer une activité lucrative lorsqu'elles acquièrent un immeuble qui leur servira de logement durant leur séjour; les cantons peuvent déterminer la surface admissible;
- k. Les personnes physiques domiciliées à l'étranger qui acquièrent un immeuble à la suite de la liquidation d'une société immobilière fondée avant 1974 dont ils étaient partiellement ou totalement propriétaires des actions.

Art. 8, titre médian, et 1^{er} à 3^e al.

Motifs d'autorisation relatifs aux purs placements de capitaux

¹ L'acquisition d'un immeuble dans le seul but de placer des capitaux est autorisée lorsque cet immeuble:

- a. Sert à des tiers principalement pour l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, financière, artisanale, pour l'exercice d'une profession libérale ou d'une autre activité prestataire de services; peuvent être acquis en copropriété les logements imposés par des plans d'utilisation du sol, ainsi que les surfaces utiles réservées à cet effet;
- b. à d. *Abrogées*
- e. Comprend des logements à loyers modérés au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1974¹⁾ encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements ou au sens des dispositions cantonales correspondantes, ou encore qu'il est destiné à la construction de tels logements.

² et ³ *Abrogés*

Art. 9, titre médian, et 1^{er} à 5^e al.

Logements de vacances

¹ *Abrogé*

² Les cantons peuvent disposer, par la voie législative, que l'autorisation peut être accordée, dans les limites de leur contingent, à une personne physique qui acquiert un logement de vacances.

³ Les cantons déterminent périodiquement les lieux où, conformément à un programme de développement approuvé selon la législation fédérale sur l'aide aux investissements dans les régions de montagne ou à une étude officielle équivalente, l'acquisition de logements de vacances par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme.

⁴ Une personne physique qui n'a pas de motif d'autorisation, faute de dispositions cantonales suite à un blocage local des autorisations, est autorisée à acquérir d'une autre personne physique un logement de vacances dans un lieu à vocation touristique au sens du droit en vigueur (3^e al.) ou du droit antérieur²⁾ lorsque l'aliénateur se trouve dans une situation de détresse qui ne peut être écartée que par l'aliénation de l'immeuble à une personne à l'étranger.

¹⁾ RS 843

²⁾ Arrêté fédéral du 23 mars 1961 instituant le régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (RO 1961 209, 1965 1252, 1970 1195, 1974 83, 1977 1689 chiffre II, 1982 1914).

Arrêté du Conseil fédéral du 26 juin 1972 interdisant le placement de fonds étrangers dans des immeubles en Suisse (RO 1972 1074).

⁵ L'autorisation n'est pas imputée sur le contingent lorsqu'elle est été octroyée en vertu du 4^e alinéa ou:

- a. Lorsque l'aliénateur a déjà été mis au bénéfice d'une autorisation d'acquérir le logement de vacances;
- b. En cas d'acquisition d'une part de copropriété d'un logement de vacances lorsque l'acquisition d'une autre part de copropriété du même logement a déjà été imputée sur le contingent.

Art. 10

Abrogé

Art. 11, 1^{er} à 3^e al., ainsi que 5^e et 6^e al.

¹ Après avoir consulté les gouvernements cantonaux, le Conseil fédéral fixe tous les deux ans, dans les limites d'un nombre maximum prévu pour l'ensemble du pays, les contingents cantonaux d'autorisations portant sur l'acquisition de logements de vacances; ce faisant, il tient compte de l'intérêt supérieur du pays et de ses intérêts économiques.

² Le nombre maximum d'autorisations pour l'ensemble du pays ne doit pas dépasser 4000 unités pour une période de deux ans.

³ Le Conseil fédéral fixe les contingents des cantons compte tenu:

- a. De leur vocation touristique;
- b. De leur programme de développement touristique;
- c. Des mesures prises par eux en matière d'aménagement du territoire dans le secteur des logements de vacances;
- d. Des aliénations de logements de vacances effectuées dans chaque canton par des personnes à l'étranger à des personnes non assujetties au régime de l'autorisation.

⁵ Les cantons peuvent reporter leurs unités de contingent (1^{er} al.) non utilisées sur la période suivante; si ces unités ne sont pas utilisées au cours de celle-ci, elles sont périmées.

⁶ Les cantons peuvent dépasser leur contingent de 10 pour cent au plus; tout dépassement sera imputé sur le contingent de la période suivante.

Art. 12, let. a, b et e

Abrogées

Art. 13, 1^{er} al., phrase introductive, let. c et f

¹ Les cantons peuvent soumettre, par la voie législative, l'acquisition de logements de vacances à des restrictions plus sévères, notamment:

- c. N'autoriser l'acquisition, pour un ensemble de logements de vacances, que jusqu'à une quote-part déterminée des locaux d'habitation;
- f. Déterminer la surface admissible.

Art. 16, 3^e al.

Abrogé

Art. 17, 1^{er} al.

¹ Sitôt après la conclusion de l'acte juridique, toute personne dont l'assujettissement au régime de l'autorisation n'est pas d'emblée exclu doit requérir l'autorisation d'acquérir l'immeuble ou faire constater qu'elle n'est pas assujettie.

Art. 18, 4^e et 5^e al.

⁴ *Abrogé*

⁵ Le Conseil fédéral détermine les documents sur la base desquels le conservateur du registre foncier ou le préposé au registre du commerce doit examiner si l'acquéreur est assujetti au régime de l'autorisation.

Art. 21, 1^{er} al., let. b

¹ Les autorités fédérales de recours sont:

b. Le Conseil fédéral pour les recours contre les décisions du Département fédéral des affaires étrangères;

Art. 25, titre médian, et al. 1^{bis}

Révocation de l'autorisation et constatation subséquente de l'assujettissement

^{1bis} L'assujettissement au régime de l'autorisation est constaté d'office ultérieurement lorsque l'acquéreur a fourni à l'autorité compétente, au conservateur du registre foncier ou au préposé au registre du commerce des indications inexactes ou incomplètes sur des faits dont dépendait l'assujettissement au régime de l'autorisation.

Art. 26, 2^e al., let. a

Abrogée

Art. 28, 1^{er} al.

¹ Celui qui, intentionnellement, aura mis à exécution un acte juridique nul en raison du refus de l'autorisation ou un acte juridique sans effets pour lequel une autorisation ne peut être octroyée ultérieurement, sera puni de l'emprisonnement ou de l'amende jusqu'à 100 000 francs.

Art. 29, 1^{er} al.

¹ Celui qui, intentionnellement, aura fourni à l'autorité compétente, au conservateur du registre foncier ou au préposé au registre du commerce des indications inexacts ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci, ou qui aura astucieusement exploité une erreur de ces autorités, sera puni de l'emprisonnement ou de l'amende jusqu'à 100 000 francs.

Art. 36, 3^e al.

³ Les dispositions que les cantons et les communes édictent doivent être portées à la connaissance de l'Office fédéral de la justice.

Art. 39

Abrogé

II

Modification du droit en vigueur

La loi fédérale du 23 juin 1950¹⁾ concernant la protection des ouvrages militaires est modifiée comme suit:

Art. 3, al. 1^{bis}

Abrogé

III

Dispositions finales de la modification du 7 octobre 1994

1. Dispositions transitoires

¹ La présente modification s'applique aux actes juridiques qui ont été conclus avant son entrée en vigueur, mais qui n'ont pas encore été exécutés, et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une décision entrée en force.

² Les charges découlant d'une autorisation sont caduques de par la loi si l'acquisition n'est plus assujettie au régime de l'autorisation en vertu du nouveau droit; leur suppression au registre foncier intervient sur requête de l'acquéreur.

³ Les charges découlant d'une autorisation portant sur un appartement dans un apparthôtel demeurent toutefois en vigueur, à moins que le canton n'édicte des dispositions contraires.

¹⁾ RS 510.518

⁴ Lorsque le conservateur du registre foncier ne peut d'emblée déterminer si une charge est caduque de par la loi, il renvoie le requérant devant l'autorité de première instance compétente; les dispositions de l'article 18, 1^{er} alinéa, sont applicables par analogie.

2. Dispositions d'exécution cantonales

Les cantons peuvent édicter, par voie d'ordonnance non soumise au référendum, les dispositions complémentaires entrant dans leur compétence législative en vertu de la présente modification.

IV

Référendum et entrée en vigueur

¹ La présente loi est soumise au référendum facultatif.

² Le Conseil fédéral fixe la date de son entrée en vigueur.

Conseil des Etats, 7 octobre 1994

Le président: Jagmetti

Le secrétaire: Lanz

Conseil national, 7 octobre 1994

La présidente: Gret Haller

Le secrétaire: Anliker

Date de publication: 18 octobre 1994¹⁾

Délai référendaire: 16 janvier 1995

N36652

¹⁾ FF 1994 III 1820

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) Modification du 7 octobre 1994

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1994
Année	
Anno	
Band	3
Volume	
Volume	
Heft	41
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	---
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	18.10.1994
Date	
Data	
Seite	1820-1827
Page	
Pagina	
Ref. No	10 107 940

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.