OFFICE FEDERAL DE LA JUSTICE

Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

Aide-Mémoire

Berne, le 1er juillet 2009 (état 07.01.2025)

Table des matières

1 But de l'aide-mémoire 1
2 Bases juridiques 1
3 But de la loi fédérale et principes 1
4 Conditions d'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation 1
5 Personnes à l'étranger au sens de la loi fédérale 2
a Personnes physiques 2
b Personnes morales et sociétés sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir 3
c Opérations fiduciaires, trusts 3
6 Assujettissement selon l'affectation de l'immeuble 4
a Logements 4
b Résidences principales 4
c Résidences secondaires 5
d Immeubles servant d'établissement stable 5
e Terrain non construit en zone à bâtir 6
7 Acquisition d'immeubles au sens de la loi fédérale 6
8 Autres exceptions à l'assujettissement au régime de l'autorisation 7
9 Procédure en constatation de l'assujettissement au régime de l'autorisation 8
10 Motifs d'autorisation et procédure d'autorisation 9
a Banques et sociétés d'assurance 9
b Prévoyance en faveur du personnel 9
c But d'intérêt public 9
d Héritiers institués et légataires 10
e Cas de rigueur 10
f Logements de vacances et appartements dans un apparthôtel 10
g Résidences secondaires 11
h Constructions de logements à caractère social 12
11 Conséquences de droit administratif, civil et pénal en cas d'infractions 12
Annexe 13

Cet aide-mémoire peut être obtenu en versions française, allemande, italienne et anglaise, la loi fédérale et l'ordonnance, en versions française, allemande et italienne, sur Internet, sous

http://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/themen/wirtschaft/grundstueckerwerb.html.

Les questions concernant un cas concret doivent être adressées aux autorités du canton concerné. Les adresses postales et électroniques, ainsi que les numéros de téléphone et de fax sont détaillées en annexe (p. 13 ss).

1 But de l'aide-mémoire

Cet aide-mémoire fournit un aperçu de la loi et de l'ordonnance de la Confédération ainsi que des dispositions cantonales et communales complémentaires qui limitent l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger. L'aide-mémoire a un caractère exclusivement informatif et n'a pas d'effet juridique contraignant.

2 Bases juridiques

Loi et ordonnance fédérales :

Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, RS 211.412.41).

Ordonnance du 1er octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE, RS 211.412.411).

Dispositions cantonales :

Dispositions d'exécution obligatoires sur les autorités cantonales et dispositions légales facultatives pour introduire des motifs d'autorisation cantonaux supplémentaires et des restrictions à l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans un apparthôtel (art. 3, 2e al., art. 9 et art. 13, 1er al., LFAIE).

Dispositions communales :

Restrictions légales facultatives à l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans un apparthôtel (art. 13, al. 2, LFAIE).

3 But de la loi fédérale et principes

La loi fédérale limite l'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger (art. 1er LFAIE). L'acquisition d'un immeuble assujetti au régime de l'autorisation nécessite l'octroi d'une autorisation par l'autorité cantonale compétente (art. 2, al. 1, LFAIE). Ainsi, l'application de la LFAIE relève en premier lieu du canton sur le territoire duquel l'immeuble se trouve. L'autorité désignée par le canton (art. 15, al. 1, let. a, LFAIE; adresses postale et électronique, numéros de téléphone et de fax, cf. annexe, p. 13 ss) statue sur la question de l'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation et sur l'octroi de celle-ci. Une autorisation est accordée seulement pour les motifs prévus dans la LFAIE et, le cas échéant, dans la loi cantonale (art. 3, 8 et 9 LFAIE).

En principe, il n'est pas décisif, pour l'assujettissement au régime de l'autorisation et l'octroi de celle-ci, que l'immeuble se trouve déjà en mains étrangères, et peu importe aussi la cause juridique de l'acquisition immobilière (achat, échange, donation, héritage, legs, reprise d'un patrimoine ou d'une entreprise, fusion, scission, transformation ou cession de patrimoine de sociétés). Au reste, il convient de préciser que le fait d'être propriétaire d'un immeuble en Suisse ne confère aucun droit à l'octroi d'une autorisation de séjour.

4 Conditions d'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation

L'assujettissement d'un acte juridique au régime de l'autorisation est soumis, en principe, à trois conditions cumulatives :

- L'acquéreur doit être une personne à l'étranger au sens de la LFAIE (assujettissement subjectif, voir ch. 5).
- L'objet de l'acte juridique doit concerner un immeuble assujetti (assujettissement objectif selon l'affectation de l'immeuble, voir ch. 6).
- Le droit acquis doit être assimilé à une acquisition d'immeuble en vertu de la LFAIE (assujettissement objectif selon le genre de droit, voir ch. 7).

Même si ces trois conditions sont remplies, d'autres exceptions à l'assujettissement au régime de l'autorisation peuvent entrer en considération (voir ch. 8).

Lorsqu'une acquisition immobilière est assujettie au régime de l'autorisation et lorsqu'il n'y a pas d'autres exceptions, l'inscription au registre foncier est seulement possible moyennant l'octroi d'une autorisation. Il en va de même pour l'exécution d'un acte juridique assujetti au régime de l'autorisation sans mutation au registre foncier, par exemple pour le transfert d'actions d'une société immobilière. Une autorisation peut être accordée pour une acquisition assujettie au régime de l'autorisation sous certaines conditions et assortie de charges (voir ch. 10). La LFAIE prévoit des motifs d'autorisation pour les banques et les sociétés d'assurance, pour la prévoyance en faveur du personnel et pour des buts d'intérêt public, pour des héritiers institués et des légataires, et pour les cas dits de rigueur. Le droit cantonal peut prévoir des motifs d'autorisation pour l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans un apparthôtel, pour une résidence secondaire et pour des logements locatifs à loyers avantageux et modérés (construction de logements à caractère social).

5 Personnes à l'étranger au sens de la loi fédérale

a Personnes physiques

Par personnes à l'étranger, on entend (art. 5, al. 1, let. a et abis, LFAIE, art. 2 OAIE):

- Les étrangers domiciliés à l'étranger;
- Les étrangers domiciliés en Suisse, mais qui ne sont pas ressortissants d'un pays membre de la Communauté Européenne (CE) ou de l'Association Européenne de Libre-Echange (AELE), ni ne possèdent une autorisation d'établissement C valable.

Ne sont dès lors pas soumis à la LFAIE:

- Les Suisses, y compris double-nationaux, domiciliés en Suisse ou à l'étranger;
- Les ressortissants de l'un des Etats membres de la CE ou de l'AELE ayant un domicile légal et effectif en Suisse (en principe, en tant que titulaires d'une autorisation de séjour B CE/AELE ou d'une autorisation d'établissement C CE/AELE, ou éventuellement d'une autorisation de séjour de courte durée L CE/AELE; éventuellement les personnes au service d'ambassades, de consulats et d'organisations internationales au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères ou les personnes au service d'administrations étrangères des chemins de fer, des postes et des douanes ayant leur siège en Suisse au bénéfice d'un certificat de service).
- Les ressortissants d'autres pays qui sont titulaires d'une autorisation d'établissement C valable et sont effectivement domiciliés en Suisse; personnes au service d'ambassades, de consulats et d'organisations internationales au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères ou en tant que personnes au service d'administrations étrangères des chemins de fer, des postes et des douanes

ayant leur siège en Suisse au bénéfice d'une carte d'identité de service; les personnes au service d'ambassades, de consulats et d'organisations internationales ou d'administrations étrangères des chemins de fer, des postes et des douanes ayant leur siège en Suisse ne sont pas des personnes à l'étranger si elles peuvent dûment prouver avoir séjourné en Suisse pendant une durée correspondant à celle requise pour l'obtention du permis d'établissement (5 ou 10 ans, selon leur nationalité).

Selon les articles 23 ss du code civil suisse, le domicile d'une personne est au lieu où elle réside avec l'intention de s'y établir durablement, où se situe le centre de son existence et de ses relations personnelles, où elle vit régulièrement durant son temps libre, a sa famille et ses amis et prend part à une vie sociale. Les étrangers qui acquièrent un immeuble en Suisse en faisant valoir leur domicile effectif en Suisse doivent le prouver. Une autorisation de séjour de la police des étrangers et une attestation de résidence communale attestant de leur arrivée dans la commune ne sont pas à elles seules suffisantes. Constitue un élément important la vie commune de cette personne avec son conjoint ou son partenaire et ses enfants mineurs. D'autres éléments peuvent être pris en compte comme l'existence d'un contrat de travail, l'immatriculation d'un véhicule, le paiement de la totalité de ses impôts ou la participation régulière à une association en Suisse.

Le fait que le conjoint de l'acquéreur soit de nationalité suisse est dans ce contexte sans incidence.

b Personnes morales et sociétés sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir

Par personnes à l'étranger, on entend les sociétés qui ont leur siège à l'étranger (même si elles sont en mains de Suisses et considérées comme étant suisses sous l'angle économique, art. 5, al. 1, let. b, LFAIE). Par personnes à l'étranger, on entend en effet les personnes morales (sociétés anonymes, sociétés en commandite par actions, sociétés à responsabilité limitée, sociétés coopératives, associations et fondations) et les sociétés sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir (sociétés en nom collectif et en commandite simple) qui ont certes leur siège en Suisse, mais qui sont dominées par des personnes à l'étranger (art. 5, al. 1, let. c, LFAIE). Il y a présomption de position dominante par des personnes à l'étranger, lorsque celles-ci détiennent plus d'un tiers du capital d'une société, ou disposent des droits de vote pour plus d'un tiers, ou encore lui ont accordé des prêts importants (art. 6 LFAIE).

c Opérations fiduciaires, trusts

Sont aussi considérées comme des personnes à l'étranger les acquéreurs, qui en principe ne sont pas soumis à la LFAIE, mais acquièrent pour le compte d'une personne à l'étranger (opération fiduciaire, art. 5, al. 1, let. d, LFAIE).

L'apport d'un immeuble dans le patrimoine d'un trust est, en principe, soumise au régime de l'autorisation selon la LFAIE lorsque l'un des fiduciaires (trustees) ou l'une des personnes bénéficiaires (beneficiaires) est une personne à l'étranger. Selon la pratique actuelle, on peut en tout cas considérer qu'il n'y a pas d'assujettissement au régime de l'autorisation lorsque les trustees et les bénéficiaires sont des personnes non assujetties au régime de l'autorisation selon la LFAIE, et qu'une extension ultérieure à d'autre beneficiaries est exclue selon l'acte constitutif du trust. On peut également considérer qu'il n'y a pas d'assujettissement au régime de l'autorisation lorsque les beneficiaries (étrangers) sont des descendants en ligne directe du constituant du trust (settlor), lorsque le beneficiary est identique à ce dernier ou lorsque les beneficiaries n'acquièrent pas de

droit leur conférant une position analogue à celle du propriétaire de l'immeuble. Il n'existe cependant sur ce point pas de pratique constante et incontestée.

6 Assujettissement selon l'affectation de l'immeuble

a Logements

L'acquisition de maisons uni- ou multifamiliales, d'appartements en propriété et de terrains à bâtir destinés à de telles constructions par des personnes à l'étranger est, en principe, assujettie au régime de l'autorisation de la LFAIE, à l'exclusion d'une résidence principale (voir ch. 6b), d'une résidence secondaire pour les frontaliers ressortissants de la CE ou de l'AELE (voir ch. 6c) et de logements qui peuvent exceptionnellement être acquis avec un immeuble servant d'établissement stable (voir ch. 6d).

b Résidences principales

Un étranger avec domicile en Suisse peut acquérir librement un logement (maison unifamiliale ou appartement en propriété) au lieu de son domicile effectif (résidence principale, art. 2, al. 2, let. b, LFAIE et art. 5 et 18a, al. 2, OAIE; au sujet de la notion de domicile effectif, cf. ch. 5a, avant-dernier paragraphe). Il en va de même pour les terrains à bâtir, lorsque la construction d'un tel logement est entreprise dans le délai d'un an. Comme les ressortissants de pays membres de la CE ou de l'AELE domiciliés en Suisse ne sont pas des personnes à l'étranger (voir ch. 5a), les dispositions relatives à la résidence principale ne sont applicables qu'aux personnes domiciliées en Suisse qui sont ressortissantes d'autres Etats (en principe avec une autorisation de séjour (permis B); éventuellement pour les personnes au service d'ambassades, de consulats ou d'organisations internationales, avec carte de légitimation délivrée par le Département fédéral des affaires étrangères, ou, pour le personnel au service des administrations étrangères ferroviaires, postales ou douanières ayant leur siège en Suisse, d'un certificat de service). L'acquéreur doit habiter le logement personnellement, et ne doit pas le louer, même partiellement.

L'acquisition libre d'une résidence principale doit être effectuée directement en nom propre par l'acquéreur (art. 8 OAIE). La surface de plancher habitable peut être d'une grandeur à souhait, mais il doit s'agir d'une entité unique de logement. La surface de la parcelle n'est, en soi, pas non plus limitée. Elle ne doit toutefois pas atteindre une grandeur telle que l'acquisition immobilière doive, en tout ou partie, être considérée comme un pur placement de capitaux. C'est pourquoi l'office du registre foncier ne procède en règle générale pas à l'inscription directe de l'acte juridique au registre foncier si la surface parcellaire dépasse 3'000 m2, mais il renvoie l'acquéreur devant l'autorité de première instance. Celle-ci décide alors si l'acquisition doit être tenue pour non assujettie ou pour non-autorisée au motif qu'il s'agit d'un pur placement de capitaux.

Lorsque l'acquéreur change de domicile, il n'est pas tenu d'aliéner son logement et peut en disposer librement. Il peut l'utiliser ultérieurement pour lui-même comme résidence secondaire ou comme logement de vacances ou le louer à des tiers. Il peut acquérir une nouvelle résidence principale à son nouveau domicile, sans devoir aliéner la première. Il y a toutefois infraction à la loi, lorsque, dès le début, l'acquéreur n'avait pas du tout l'intention d'habiter personnellement le logement à long terme, et notamment lorsqu'il change son domicile uniquement en vue d'acquérir librement plusieurs logements. Pour de telles acquisitions, les autorités compétentes peuvent aussi postérieurement constater l'assujettissement à l'autorisation (art. 25, al. 1bis, LFAIE) et ordonner la cessation de l'état illicite (art. 27 LFAIE).

c Résidences secondaires

Le ressortissant d'un État membre de la CE ou de l'AELE, qui travaille en tant que frontalier en Suisse (avec un permis frontalier G CE/AELE), peut acquérir sans autorisation une résidence secondaire dans la région de son lieu de travail (art. 7, let. j, LFAIE, art. 18a al. 3 OAIE). L'acquéreur doit occuper lui-même le logement, aussi longtemps qu'il travaille dans la région en tant que frontalier, il ne peut le louer, même partiellement. Les considérations figurant ci-dessus s'agissant de résidences principales, aux chiffres 6b, par. 2 et 3 (acquisition en nom propre, surface habitable, surface de l'immeuble, procédure, violation de la loi), valent aussi pour les acquisitions de résidences secondaires non-assujetties à autorisation par des frontaliers ressortissants des États membres de la CE ou de l'AELE, sous cette réserve que l'office du registre foncier ne procédera en principe pas à l'inscription au registre d'un acte juridique portant sur un immeuble d'une surface de plus de 1000m2 (art. 18a, al. 3, let. c, OAIE), mais renverra l'acquéreur à l'autorité compétente en matière d'autorisation.

En ce qui concerne l'acquisition de résidence secondaire par des "non-frontaliers", on se reportera aux considérations figurant sous chiffre 10g.

d Immeubles servant d'établissement stable

Les immeubles destinés à l'exercice d'une activité économique (immeubles servant d'établissement stable, par exemple les immeubles servant de fabrique, de dépôt et d'entrepôt, de bureau, de centre commercial, de magasin de vente, d'hôtel, de restaurant, d'atelier d'artisanat, de cabinet médical) peuvent être acquis sans autorisation (art. 2, al. 2, let. a, LFAIE). Le fait que l'immeuble serve à l'entreprise de l'acquéreur, ou qu'il soit loué ou affermé à un tiers pour l'exercice d'une activité économique, n'a pas d'importance. De tels immeubles peuvent aussi être acquis comme de purs placements de capitaux. A cet égard, l'acquisition libre est possible non seulement pour la propriété de l'immeuble mais aussi pour d'autres droits sur l'immeuble, tels que la constitution de droits d'emption, de préemption ou de réméré, le financement de l'achat d'un immeuble ou l'acquisition d'une cédule hypothécaire.

Il n'y a pas d'activité économique au sens de l'article 2, 2e alinéa, lettre a, LFAIE, lorsque des logements sont créés, loués ou affermés ou lorsqu'il en est fait le commerce (art. 3 OAIE). Pour de tels buts, l'acquisition d'immeubles est assujettie au régime de l'autorisation et l'octroi de l'autorisation est en fait exclue, car il n'existe alors pas de motifs d'autorisation (à l'exception du cas des logements à caractère social, chiffre 10h ci-dessous). Les logements objet d'une exploitation hôtelière constituent en revanche des établissements stables et peuvent être acquis ou construits sans autorisation.

Exceptionnellement, des logements peuvent être acquis librement avec l'établissement stable lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité de l'entreprise (pour un concierge ou technicien, lorsqu'une présence permanente ou quasi-permanente est indispensable à proximité de l'entreprise). Des logements peuvent également être acquis simultanément lorsqu'ils sont imposés par des prescriptions en matière de quotas de logements (art. 2, al. 3, LFAIE). Enfin, de pratique constante, des logements peuvent exceptionnellement être acquis en même temps que les surfaces commerciales lorsque leur séparation d'avec la partie de l'immeuble vouée à lexploitation n'est pratiquement pas possible et serait disproportionnée (par ex. une maison d'habitation au milieu de bâtiments de fabrique ou des logements isolés dans une fabrique ou dans un immeuble comprenant plusieurs étages commerciaux, spécialement lorsque l'accès aux logements n'est possible que par les locaux commerciaux). En cas de doute, une décision de l'autorité de première instance

constatant que l'acquisition n'est pas assujettie au régime de l'autorisation doit être demandée.

L'autorisation n'est pas non plus nécessaire pour acquérir une surface de réserve appropriée de l'ordre d'un tiers, voire dans des cas particuliers d'une demie, de l'ensemble de la surface. Cela signifie toutefois qu'environ deux tiers de la surface soit déjà construite ou doive l'être à court terme, c'est-à-dire dans un délai d'à peu près une année, et qu'un tiers environ puisse être conservé, non-bâti et inutilisé, en tant que surface de réserve pour une extension à moyen terme. Si la surface de terrain constructible restant nue et inutilisée dépasse le tiers, il conviendra en principe d'obtenir une décision de l'autorité cantonale compétente pour l'autorisation.

e Terrain non construit en zone à bâtir

L'acquisition d'un terrain non construit en zone d'habitation, industrielle ou commerciale est en principe assujettie au régime de l'autorisation, sauf si l'édification de constructions non assujetties, comme par exemple une résidence principale ou un bâtiment d'établissement stable, est entreprise dans l'année ou si le terrain sert d'une autre manière d'établissement stable (p. ex. emplacement de stockage, de place de parc, de chemin d'accès) ou s'il peut être considéré comme une surface de réserve admissible (voir ch. 6d). Les constructions vacantes, qui ne servent plus à l'exercice d'une activité économique, doivent être considérées comme des terrains non bâtis. L'accumulation de terrains, même s'ils sont situés non pas en zone d'habitation, mais en zone industrielle ou commerciale, constitue de même un placement de capitaux prohibé.

7 Acquisition d'immeubles au sens de la loi fédérale

Est assujetti au régime de l'autorisation non seulement l'inscription de la propriété foncière au registre foncier, mais aussi - suivant le principe de l'appréciation économique - tout acte juridique qui confère à une personne à l'étranger un droit de disposer effectif sur un immeuble assujetti au régime de l'autorisation. Sont ainsi considérées comme acquisitions d'immeubles:

- L'acquisition d'un droit de propriété (propriété individuelle, commune ou en copropriété, y compris la propriété par étages), de superficie, d'habitation ou d'usufruit sur un immeuble (art. 4, al. 1, let. a, LFAIE) ;
- L’acquisition de parts d’une personne morale (société anonyme, société en commandite par actions, société à responsabilité limitée, société coopérative) dont le but effectif est l'acquisition d'immeubles, sauf si ces parts sont cotées auprès d’une bourse en Suisse (art. 4, 1er al., let. e, LFAIE; cf. aussi art. 1er, 1er al., let. a, OAIE) ;

  Est ainsi assujettie au régime de l'autorisation de la LFAIE, l'acquisition même d'une seule part d'une société non cotée auprès d’une bourse en Suisse, qui a acquis uniquement ou du moins pour une part essentielle de l’immobilier d’habitation ou qui en fait le commerce. Il en va de même de l'acquisition d'un bon de participation.
- La participation à des sociétés sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir (sociétés en nom collectif et en commandite simple), dont le but effectif est l'acquisition d'immeubles (art. 4, al. 1, let. b LFAIE) ;
- L'acquisition d'une part d'un fonds de placement immobilier dont les parts ne font pas l'objet d'un marché régulier (art. 4, al. 1, let. c, LFAIE) ;

  Ainsi, l'acquisition de parts de fonds non cotées en bourse mais faisant l'objet d'un marché régulier n'est pas non plus soumise au régime de l'autorisation. Ne sont pas

considérés comme des fonds de placement au sens de la LFAIE les sociétés d'investissement à capital variable (SICAV), les sociétés d'investissement à capital fixe (SICAF) et les sociétés en commandite pour placements collectifs selon la loi sur les placements collectifs de capitaux.

- La constitution aussi bien que l'exercice d'un droit d'emption, de préemption ou de réméré sur un immeuble (art. 4, al. 1, let. f, LFAIE) ;
- L'acquisition d'autres droits, qui peuvent conférer à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble (art. 4, 1er al., let. g, LFAIE; cf. art. 1er, 2e al., OAIE) ;

  Ainsi, un contrat de bail à loyer de longue durée présentant des dispositions non usuelles telles que le paiement du loyer en un seul et unique versement préalable ou la renonciation au consentement pour des modifications essentielles dans l'immeuble, le rattachement d'un contrat de bail à un contrat de prêt avec des loyers imputés sur les intérêts du prêt, le financement de l'achat ou l'édification de l'immeuble au-delà de la limite usuelle des charges hypothécaires admise par les banques suisses (en règle générale, 80 pour cent de la valeur vénale), de même qu'une interdiction de construire et des restrictions à la propriété semblables sur l'immeuble voisin. A cet égard la volonté subjective des parties n'est pas déterminante, seul compte l'état de fait objectif, soit ce que les parties sont à même de réaliser objectivement et potentiellement.
- Le transfert du siège d'une société à l'étranger, si elle conserve des droits immobiliers (même si les parts de ladite société restent intégralement en mains suisses, art. 4, al. 2, LFAIE).

8 Autres exceptions à l'assujettissement au régime de l'autorisation

En général, font notamment exception à l'assujettissement au régime de l'autorisation (art. 7 LFAIE):

- Les héritiers légaux au sens du droit suisse lorsqu'ils acquièrent un immeuble dans la dévolution successorale (comme propriétaire commun ou lors du partage successoral, let. a) ;

  Par héritiers légaux, on entend non seulement ceux qui héritent par dévolution successorale légale (en règle générale les enfants et le conjoint ou le partenaire enregistré). On entend aussi un héritier institué ou un légataire qui, en tant que parent du défunt, pourrait potentiellement entrer en ligne de compte comme héritier légal si tous les parents plus proches du défunt lui étaient prédécédés, tel par exemple un neveu.
- Les parents en ligne ascendante et descendante de l'aliénateur (grands-parents - parents - enfants) ainsi que son conjoint ou son partenaire enregistré (let. b) ;

  Ne sont pas exceptés de l'assujettissement au régime de l'autorisation le transfert entre collatéraux, par exemple entre frères et sœurs. Constitue un abus de droit et est partant assujettie au régime de l'autorisation, l'aliénation d'un immeuble par un enfant à ses parents, lorsque ceux-ci l'aliènent à leur tour peu de temps plus tard à un autre enfant, même si en soi chaque acte juridique serait non assujetti. De même le premier transfert pourrait déjà être frauduleux notamment lorsque l'enfant a acquis l'immeuble peu de temps avant l'aliénation à ses parents.
- Les acquéreurs, lorsqu'ils sont déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble (let. c) ;

En revanche, l'acquisition par un propriétaire d'étage d'une autre unité d'étage est soumise à autorisation, dès lors que la propriété par étages constitue une forme particulière de copropriété.

- Les titulaires d'un droit de propriété par étages pour l'échange de leurs parts de propriété dans le même immeuble ou dans le même ensemble immobilier (let. d) ;

  A cet égard, un plus petit logement peut être échangé contre un autre un peu plus grand moyennant le paiement d'une soulte, dans la mesure où la surface admissible n'est pas dépassée (art. 10, al. 2 et 5, OAIE).

- L'acquéreur d'une surface de faible importance complétant l'immeuble dont il est déjà propriétaire (let. g) ;

  Cela comprend par exemple, une surface arrondie à l'usage de place de parc, de chemin d'accès ou de jardin d'agrément jusqu'à 100 m2 environ et une surface additionnelle comme surface habitable, de remise, de place de parc dans un garage, conduisant à une augmentation de la valeur de la quote-part inférieure à 20 pour cent.

- Les frontaliers de la CE ou de l'AELE pour l'acquisition d'une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail (let. j; voir aussi ch. 6c).

Selon l'article 7a LFAIE en relation avec les articles 16 et 17 de la loi sur l'Etat hôte, les Etats étrangers, les organisations internationales ainsi que d'autres bénéficiaires de privilèges selon cette loi ne sont pas non plus assujettis au régime de l'autorisation en cas d'acquisition d'immeubles pour des raisons de service.

9 Procédure en constatation de l'assujettissement au régime de l'autorisation

Lorsque l'acquéreur ne peut d'emblée exclure qu'il s'agit d'un acte juridique assujetti au régime de l'autorisation, il doit solliciter l'octroi d'une autorisation ou la constatation du non-assujettissement par l'autorité compétente (art. 17, al. 1, LFAIE, art. 15, al. 1, OAIE). En cas d'acte juridique assujetti au régime de l'autorisation, le transfert avec ou sans mutation au registre foncier (p. ex. transfert d'actions) ne peut pas être effectué sans autorisation entrée en force.

Est compétente pour constater l'assujettissement au régime de l'autorisation et pour délivrer une autorisation, l'autorité cantonale du lieu de situation de l'immeuble ou de la part prépondérante en valeur des immeubles (art. 2, 1er al., et art. 15, 1er al., let. a, et 2e al., LFAIE). En annexe de cet aide-mémoire (p. 13 ss) figurent les adresses postales et électroniques ainsi que les numéros de téléphone et de fax des autorités cantonales de première instance et, lorsqu'il y a plusieurs autorités de première instance, des autorités cantonales de surveillance.

Lorsque l'office du registre foncier, l'office du registre du commerce ou l'autorité chargée des enchères ne peut d'emblée exclure l'assujettissement au régime de l'autorisation, il impartit à l'acquéreur un délai de 30 jours, de 10 jours en cas d'enchères, pour solliciter la constatation du non-assujettissement ou l'octroi d'une autorisation par l'autorité de première instance (art. 18 et 19 LFAIE, art. 15, al. 3, let. a, OAIE). Un tel renvoi n'est pas susceptible de recours.

L'autorité de première instance statue aussi sur requête de l'autorité cantonale habilitée à recourir, de l'Office fédéral de la justice, du juge civil, du juge pénal ou d'une autre autorité (art. 15, al. 3, let. b et c, OAIE).

Les décisions entrent en force seulement lorsque l'autorité cantonale habilitée à recourir, l'Office fédéral de la justice et la commune sur le territoire de laquelle se trouve l'immeuble ont renoncé par écrit à recourir ou lorsque le délai de recours de 30 jours a expiré et si aucune autre personne n'a recouru.

Les parties contractantes (l'acquéreur et l'aliénateur) et toute autre personne ayant un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification d'une décision de l'autorité de première instance peuvent contester celle-ci devant l'instance cantonale de recours. La décision de cette dernière peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral. L'autorité cantonale habilitée à recourir, l'Office fédéral de la justice et la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble (art. 20 et 21 LFAIE) ont le même droit de recourir.

10 Motifs d'autorisation et procédure d'autorisation

Une autorisation pour acquérir un immeuble assujetti peut seulement être accordée pour les motifs prévus par la LFAIE et, le cas échéant, par la loi cantonale (art. 3 LFAIE). Les motifs fédéraux d'autorisation sont énumérés à l'article 8 LFAIE (voir ci-après ch. 10a-e). L'article 9 LFAIE régit les motifs cantonaux d'autorisation qui doivent figurer dans la loi cantonale d'introduction pour fonder un droit à l'octroi d'une autorisation (voir ci-après ch. 10f-h).

L'autorisation est accordée par l'autorité cantonale du lieu de situation de l'immeuble (voir ch. 9, 2e par.). L'autorisation est assortie de charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreur (art. 14 LFAIE, art. 11 OAIE). Les conditions figurant au chiffre 9 in fine pour contester une décision constatant l'assujettissement sont aussi valables pour contester les décisions octroyant une autorisation. Une autorisation échoit si l'acquisition de l'immeuble n'est pas exécutée dans le délai de trois ans. A titre exceptionnel et pour des motifs importants, l'autorité de première instance peut prolonger ce délai, lorsque l'acquéreur en fait la demande avant son expiration (art. 12, al. 1 et 2, OAIE).

a Banques et sociétés d'assurance

Une autorisation peut être délivrée à une banque ou à une société d'assurance autorisées à pratiquer en Suisse, lorsque l'immeuble est grevé en leur faveur d'un gage immobilier et que l'immeuble est soumis à une procédure de liquidation concordataire ou d'enchères forcées (art. 8, 1er al., let. d, LFAIE). En outre, une autorisation peut être délivrée à une société d'assurance, pour les activités suisses, lors d'acquisitions immobilières destinées à des réserves techniques (art. 8, al. 1, let. b, LFAIE).

b Prévoyance en faveur du personnel

Une autorisation peut être octroyée, lorsque l'immeuble est affecté à la prévoyance en faveur du personnel d'entreprises en Suisse (art. 8, al. 1, let. c, LFAIE). A cet égard, il convient de préciser que, selon la pratique, les fondations soumises à la loi sur la prévoyance professionnelle (LPP) ne sont pas considérées comme étrangères même si l'entreprise est sous domination étrangère.

c But d'intérêt public

Une autorisation d'acquérir est accordée, lorsque l'immeuble est affecté à un but d'intérêt public (art. 8, al. 1, let. c, LFAIE). L'immeuble doit directement être utilisé à cette fin. Il ne

suffit pas que seuls les revenus de la location d'immobilier d'habitation soient utilisés à des fins d'intérêt public.

d Héritiers institués et légataires

Un héritier institué ou un légataire, qui ne peut se prévaloir de la qualité héritier légal (cf. les commentaires au début du ch. 8) ou d'un autre motif d'autorisation, reçoit une autorisation d'acquérir assortie de la charge d'aliéner l'immeuble dans le délai de deux ans (art. 8, 2e al., LFAIE). Toutefois, l'autorisation peut être délivrée sans cette charge, si l'héritier ou le légataire apporte la preuve de relations étroites, dignes d'être protégées, avec l'immeuble. On peut admettre l'existence de telles relations par exemple lorsque la personne instituée a vécu en permanence, ou régulièrement en fin de semaine, dans la maison avec le testataire ou, encore qu'elle y a régulièrement passé des vacances avec lui, cela depuis de nombreuses années, ou encore qu'elle y a habité durablement et pendant de nombreuses années, en tant que locataire.

e Cas de rigueur

Un étranger, soumis à autorisation, peut acquérir un logement de vacances ou un appartement dans un apparthôtel (cf. ch. 10f) dans un actuel ou ancien lieu à vocation touristique, même si, en raison d'un blocage cantonal ou communal des autorisations ou de suppression de ce lieu dans la liste cantonale des lieux à vocation touristique, une autorisation n'était en principe pas possible, lorsqu'il existe en effet un cas de rigueur en faveur de l'aliénateur et lorsque les conditions suivantes sont remplies (art. 8, 3e al., LFAIE, art. 4 OAIE). L'aliénateur (Suisse ou étranger) doit se trouver dans une situation de détresse financière et doit avoir offert sans succès l'immeuble à la vente à des personnes non assujetties au régime de l'autorisation au prix de revient y compris un intérêt équitable. Il doit en outre avoir affecté le logement à son usage personnel comme résidence principale ou secondaire, logement de vacances ou appartement dans un apparthôtel.

f Logements de vacances et appartements dans un apparthôtel

Un étranger, soumis à autorisation, peut être autorisé à acquérir un logement de vacances ou un appartement dans un apparthôtel (art. 9, al. 2 et 3, et art. 10 LFAIE). Le logement doit se situer dans un lieu à vocation touristique désigné par le canton. Chaque autorisation doit être imputée sur le contingent annuel que la Confédération attribue au canton pour les logements de vacances et les appartements dans un apparthôtel (art. 11 LFAIE, art. 9 OAIE et annexe 1 OAIE), sauf lorsque le vendeur avait en son temps déjà obtenu une autorisation pour l'acquisition de ce logement ou appartement. Les unités de contingent peuvent aussi être attribuées à des personnes non assujetties pour la vente de tels logements à des ressortissants étrangers (autorisations dites "de principe"); en conséquence, les acquisitions individuelles par des ressortissants étrangers nécessitent encore l'octroi d'une autorisation mais ne doivent plus être imputées sur le contingent. Les cantons et les communes à vocation touristique peuvent édicter des restrictions. Ils peuvent par exemple décider un blocage total dans un lieu, ou admettre uniquement l'acquisition de propriétés par étages et seulement jusqu'à un certain quota, ou limiter le nombre annuel d'autorisations, ou restreindre l'acquisition de logements qui sont déjà en mains étrangères (art. 13 LFAIE).

Le motif d'autorisation d'acquérir un logement de vacances ou un appartement dans un apparthôtel a été introduit par les cantons suivants : Appenzell Rhodes-Extérieures, Berne, Fribourg, Glaris, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Nidwald, Obwald, St. Gall,

Schaffhouse (seulement pour des appartements dans un apparthôtel), Schwyz, Tessin, Uri, Valais et Vaud.

Les logements de vacances ne peuvent être loués à l'année, mais peuvent être mis en location temporairement. L'acquéreur doit pouvoir en tout temps utiliser lui-même son logement conformément au but dont il s'est prévalu. Les appartements dans un apparthôtel doivent être mis à la disposition de l'hôtelier en vue de leur exploitation en la forme hôtelière surtout durant la haute saison (art. 10, let. b, OAIE). Il en va de même pour une personne non assujettie au régime de l'autorisation, lorsqu'elle acquiert un appartement grevé de la charge correspondante, car les charges de ce type sont liées à l'objet (art. 7, 2e al., OAIE). Les logements de vacances et les appartements dans un apparthôtel peuvent seulement être acquis par des personnes physiques directement en leur propre nom, leur acquisition indirecte, à travers une société, n'est pas possible (art. 8 OAIE).

En règle générale, la surface nette de plancher habitable (qui comprend tous les locaux habitables, y compris la cuisine, le local d'entrée, la salle de bains, les toilettes, la piscine fermée, le sauna, la salle de jeux, mais pas le balcon, les escaliers, la cave et le grenier) ne doit pas dépasser 200 m^2 et la surface parcellaire 1'000 m^2 (art. 10, al. 2 et 3, OAIE). Selon une pratique constante, en cas de besoin supplémentaire dûment prouvé, peuvent sans autres être autorisés jusqu'à 250 m^2 de surface nette de plancher habitable et 1'500 m^2 de surface parcellaire, ainsi que, de manière exceptionnelle, des dépassements plus importants.

Lorsque l'acquéreur d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel, son conjoint, son partenaire enregistré ou un enfant de moins de 18 ans sont déjà propriétaires d'un tel logement ou d'une résidence secondaire en Suisse, l'autorisation ne peut être accordée que sous condition que le premier logement soit aliéné avant l'inscription de la nouvelle acquisition au registre foncier (art. 11, al. 1, OAIE).

g Résidences secondaires

Un étranger ayant son domicile hors de Suisse peut acquérir une résidence secondaire dans un lieu où il entretient des relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées (art. 9, al. 1, let. c, LFAIE). Il en va ainsi des relations régulières que l'acquéreur doit entretenir pour sauvegarder des intérêts prépondérants d'ordre économique, scientifique ou culturel. La parenté ou l'alliance avec des personnes résidant en Suisse ou des séjours de vacances, de cures, d'études ou d'autres séjours temporaires, ne constituent pas en soi des relations étroites et dignes d'être protégées (art. 6 OAIE).

Ce motif d'autorisation a été introduit par les cantons Appenzell Rhodes-Extérieures, Bâle-Ville, Fribourg, Grisons, Jura, Lucerne, Neuchâtel, Saint-Gall, Soleure, Tessin, Uri, Valais, Vaud et Zurich.

Une résidence secondaire ne peut être louée à des tiers et doit être aliénée dans un délai de deux ans si l'acquéreur ne l'utilise plus conformément à son affectation. Seules des personnes physiques peuvent acquérir directement en leur nom personnel, et en aucun cas par l'intermédiaire d'une société, des résidences secondaires (art. 8 OAIE).

La surface parcellaire et la surface nette de plancher habitable d'une résidence secondaire sont soumises aux mêmes conditions que pour les logements de vacances (voir ch. 10f). Lorsque l'acquéreur, son conjoint, son partenaire enregistré ou un enfant de moins de 18 ans sont déjà propriétaires d'une résidence secondaire, d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel en Suisse, l'autorisation peut seulement être accordée sous la condition que ce logement soit aliéné avant l'inscription de la nouvelle acquisition au registre foncier (art. 11, al. 1, OAIE).

N'est en revanche pas soumise à autorisation l'acquisition d'une résidence secondaire par un frontalier ressortissant de l'UE ou de l'AELE, dans la région de son lieu de travail (cf. ch. 6c).

h Constructions de logements à caractère social

Une personne à l'étranger peut être autorisée à acquérir, dans les lieux où sévit la pénurie de logements, un immeuble pour la construction de logements à caractère social, à savoir pour la construction de logements locatifs à loyer modéré et - en relation avec des immeubles semblables au même endroit - à loyer avantageux, ou de telles maisons d'habitation récemment construites (art. 9, al. 1, let. a, LFAIE). Ce motif d'autorisation a été introduit par les cantons de Fribourg, Genève, Grisons, Jura, Neuchâtel, Tessin, Valais et Vaud.

11 Conséquences de droit administratif, civil et pénal en cas d'infractions

Un acte juridique assujetti au régime de l'autorisation reste inefficace en l'absence d'autorisation et aussi longtemps que l'autorisation n'est pas entrée en force (art. 26, al. 1, LFAIE). Les parties contractantes sont néanmoins liées par cet acte. Il est frappé de nullité en cas de refus ou de révocation d'une autorisation ou si la réquisition d'inscription au registre foncier est rejetée. Il y a en outre nullité de l'acte juridique lorsque l'acquéreur l'exécute (ex.: transfert d'actions d'une société immobilière), sans solliciter une autorisation ou avant que celle-ci ne passe en force (art. 26, al. 2, LFAIE). Une autorisation peut être révoquée en cas d'inobservation des charges malgré un avertissement formel ou en cas d'obtention frauduleuse au moyen d'indications inexactes. L'assujettissement au régime de l'autorisation peut aussi être constaté ultérieurement lorsque l'acquéreur a fourni des indications inexactes ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre cet assujettissement (art. 25 LFAIE).

En cas de nullité, les prestations promises ne sont pas exigibles, mais les prestations fournies peuvent être répétées dans le délai d'une année (art. 26, al. 4, LFAIE). Si les parties n'agissent pas d'elles-mêmes, l'autorité cantonale habilitée à recourir ou l'Office fédéral de la justice peut intenter une action en rétablissement de l'état antérieur ou demander la liquidation forcée de l'immeuble (art. 27 LFAIE).

Les actes visant à éluder le régime de l'autorisation, les indications inexactes ou incomplètes sur des faits importants pour la constatation de l'assujettissement au régime de l'autorisation ou pour l'octroi d'une autorisation fournies à une autorité compétente, à un office du registre foncier ou du registre du commerce, l'inobservation des charges et le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents probatoires sont des infractions punies d'une peine privative de liberté, d'une peine pécuniaire ou de l'amende (art. 28 - 31 LFAIE).

Annexe: Autorités cantonales

CH. 2144 / SJ / KAR

Annexe

Les autorités cantonales de première instance ou, pour les cantons qui sont dotés de plusieurs autorités de première instance, les autorités cantonales de surveillance (état 07.01.2025)

Appenzell Rhodes-Extérieures	Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden Amt für Wirtschaft und Arbeit Regierungsgebäude 9102 Herisau 071 353 61 11 wirtschaft.arbeit@ar.ch
Appenzell Rhodes-Intérieures	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Appenzell Innerrhoden Amt für Wirtschaft Marktgasse 2 9050 Appenzell 071 788 94 40 wirtschaft@ai.ch
Argovie	Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau Abt. Register und Personenstand Rechtsdienst Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau 062 835 14 30 arp@ag.ch
Bâle-Campagne	Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft Rheinstrasse 29 4410 Liestal 061 552 54 06 michaela.korak@bl.ch
Bâle-Ville	Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Grenzacherstrasse 62 4005 Basel 061 267 85 22 ssm@bs.ch

Berne	Préfet (10 arrondissements administratifs) Autorité de surveillance: Amt für Wirtschaft Laupenstrasse 22 3008 Bern 031 636 98 34 info.arbeit@be.ch
Fribourg	Commission pour l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger Bd de Pérolles 25 Case postale 1350 1701 Freiburg 026 305 24 02 dee@fr.ch
Genève	Département des institutions et du numérique (DIN) Secrétariat général Direction juridique Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 Case postale 3952 1211 Genève 3 022 327 92 50 din.djur@etat.ge.ch
Glaris	Departement für Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Glarus Wirtschaft und Arbeit Zwinglistrasse 6 8750 Glarus 055 646 66 20 awa@gl.ch
Grisons	Grundbuchinspektorat und Handelsregister des Kantons Graubünden Ringstrasse 10 7001 Chur 081 257 24 85 mailto:info@giha.gr.ch
Jura	Département des finances du Canton du Jura Service juridique 2, rue du 24-Septembre 2800 Delémont 032 420 56 30 secr.jur@jura.ch

Lucerne	Justiz- und Sicherheitsdepartement des Kantons Luzern Abteilung Gemeinden Bundesplatz 14 Postfach 3439 6002 Luzern 041 228 64 83 gemeinden@lu.ch
Neuchâtel	Commission pour la sanction d'acquisitions immobilières par des personnes à l'étranger (COMACQ) du Canton de Neuchâtel Service de la géomatique et du registre foncier Rue de Tivoli 22 Case postale 2002 Neuchâtel 032 889 67 50 registrefoncier@ne.ch
Nidwald	Justiz- und Sicherheitsdirektion des Kantons Nidwalden Amt für Justiz Kreuzstrasse 2 Postfach 1242 6371 Stans 041 618 44 81 justizamt@nw.ch
Obwald	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Obwalden Volkswirtschaftsamt St. Antonistrasse 4 Postfach 1264 6061 Sarnen 041 666 62 21 volkswirtschaftsamt@ow.ch
Saint-Gall	Amt für Gemeinden des Kantons St. Gallen Grundbuchaufsicht Davidstrasse 27 9001 St. Gallen 058 229 74 32 mathias.wottka@sg.ch
Schaffhouse	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schaffhausen Mühlentalstrasse 105 8200 Schaffhausen 052 632 73 84 sekretariat.vd@ktsh.ch

Schwyz	Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz Departementssekretariat Bahnhofstrasse 15 Postfach 1180 6431 Schwyz 041 819 16 52 vd@sz.ch
Soleure	Amtschreiberei-Inspektorat des Kantons Solothurn Bielstrasse 9 Postfach 364 4502 Solothurn 032 627 75 75 matthias.wirth@fd.so.ch
Tessin	Autorità cantonale di I. istanza LAFE Via Bossi 2A 6901 Lugano 091 815 55 71 di-lafe@ti.ch
Thurgovie	Departement für Inneres und Volkswirtschaft des Kantons Thurgau Rechtsdienst Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld 058 345 54 60 div@tg.ch
Uri	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Uri Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr Klausenstrasse 4 6460 Altdorf 041 875 24 06 ds.vd@ur.ch
Valais	Service du registre foncier Office juridique Avenue de la Gare 39 Case postale 478 1950 Sion 027 606 28 50 srf-dgb@admin.vs.ch
Vaud	Commission foncière du Canton de Vaud Section II Rue de la Paix 6 1014 Lausanne 021 316 24 83 rf.inspectorat@vd.ch

Zoug	Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug Direktionssekretariat Aabachstrasse 5 Postfach 6301 Zug 041 728 55 00 info.vds@zg.ch
Zurich	Conseil de district (Bezirksrat) (12 préfectures) Autorité de surveillance: Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich Amt für Wirtschaft (AWI) Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland Walchestrasse 19 8090 Zürich 043 259 30 30 awi@vd.zh.ch