

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

Avant-projet

Modification du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du ...¹
arrête:

I

La loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger² est modifiée comme suit :

Développement possible :

Art. 1, al. 2

² Les traités internationaux sont réservés.

Art. 2, al. 2, let. b, al. 3

² L'autorisation n'est pas nécessaire :

b. *abrogé*

³ En cas d'acquisition d'un immeuble conformément à l'al. 2, let. a, les logements imposés par les prescriptions relatives aux quotas de logements peuvent être acquis simultanément sans autorisation s'ils représentent au maximum un tiers de la surface brute de plancher.

Développement possible :

Art. 2, al. 2 et 3

² et ³ *Abrogés*

RS

¹ FF ...

² RS 211.412.41

Développement possible :

Art. 4, al. 1, let. c, c^{bis} et e

¹ Par acquisition d'immeubles on entend :

- c. l'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'un fonds immobilier lorsque celle-ci n'est pas cotée auprès d'une bourse en Suisse, ou sur une part d'un patrimoine analogue ;

c^{bis}. abrogée

- e. l'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'une personne morale dont le but réel est l'acquisition d'immeubles, à l'exception des actions des investisseurs d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) cotées auprès d'une bourse en Suisse ;

Art. 4, al. 2

² Est assimilé à une acquisition d'immeubles :

- a. le changement partiel ou complet de l'affectation d'un immeuble ;
- b. le fait, pour une personne morale ou une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir, de conserver, lors du transfert à l'étranger de son siège statutaire ou réel, un droit sur un immeuble.

Art. 5, al. 1, let. e

¹ Par personnes à l'étranger on entend :

- e. les trustees, lorsqu'ils sont des personnes à l'étranger au sens des let. a à d, ou lorsqu'ils administrent un trust comprenant des bénéficiaires considérés comme des personnes à l'étranger.

Art. 6, al. 2, let. b^{bis}, b^{ter} et d, 2^{bis}, 3, let. c, 4 et 5

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

- b^{bis}.* constituent la majorité de l'organe de gestion ;
- b^{ter}.* assurent la gestion d'un fonds de placement immobilier de la personne morale ;
- d. mettent à la disposition de la personne morale des fonds remboursables supérieurs à son capital propre.

^{2bis} Une SICAV est présumée être dominée par des personnes à l'étranger lorsque celles-ci :

- a. disposent de plus du tiers des voix liées au capital-actions des entrepreneurs;
- b. constituent la majorité du conseil d'administration ;
- c. assurent la gestion du patrimoine de la SICAV ;

d. ont mis à la disposition de la SICAV des fonds remboursables supérieurs à son capital propre.

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

c. ont mis à la disposition de la société ou des associés indéfiniment responsables des fonds remboursables supérieurs au capital propre de la société.

⁴ et ⁵ *Abrogés*

Développement possible :

Art. 6a Exception au régime de l'autorisation pour les immeubles servant d'établissement stable

¹ L'acquisition n'est pas soumise à autorisation lorsque l'immeuble sert d'établissement stable à l'acquéreur en sa qualité de personne au sens de l'art. 5, al. 1, let. a, a^{bis}, c ou d, pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie ainsi que pour exercer une activité artisanale ou une profession libérale.

² Les logements imposés par les prescriptions relatives aux quotas de logements sur l'immeuble servant d'établissement stable peuvent être acquis simultanément sans autorisation s'ils représentent au maximum un tiers de la surface brute de plancher.

³ Si l'acquéreur n'utilise plus l'immeuble servant d'établissement stable conformément à l'al. 1, il est tenu de l'aliéner dans les deux ans.

⁴ Lorsque l'acquéreur a utilisé l'immeuble pour son propre usage à titre d'établissement stable pendant plus de dix ans et qu'il ne s'en sert plus, il peut le louer ou l'affermier à un tiers pour un usage commercial.

Art. 7, let. a et b

Ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation :

- a. l'héritier légal, au sens du droit suisse, en tant qu'héritier dans la dévolution d'une succession ou en tant que légataire ;
- b. le parent en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur ainsi que son conjoint ou son partenaire enregistré, lorsqu'eux-mêmes ou leurs enfants de moins de 18 ans ne sont pas déjà propriétaires d'un logement de vacances, d'une résidence secondaire ou d'un appartement dans un apparthôtel en Suisse ;

Art. 8, al. 1, let. c, c^{bis}, d, e et al. 1^{bis}, 1^{ter} et 2

¹ L'autorisation est accordée lorsque l'immeuble est destiné à :

- c. être affecté à un but de prévoyance en faveur du personnel de l'établissement stable en Suisse de l'acquéreur ;
- c^{bis}. être affecté exclusivement à des buts d'intérêt public, lorsque l'acquéreur est exonéré de l'impôt fédéral direct pour l'immeuble en cause, ou
- d. être affecté à la couverture de créances, garanties par gage, de banques ou d'institutions d'assurance étrangère ayant leur siège en Suisse lors d'exécutions forcées ou de liquidations concordataires ;
- e. servir de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert au lieu de son domicile légal et effectif ;

^{1bis} L'autorisation est accordée à la personne physique qui acquiert des parts d'une société coopérative ou d'une société anonyme fondée avant le 1^{er} février 1974 dans la mesure où elle est nécessaire à la location d'un logement dans cette coopérative ou cette société anonyme, et où ce logement sert de résidence principale à l'acquéreur au lieu où il a son domicile légal et effectif.

^{1ter} Si la personne n'utilise plus le logement comme résidence principale conformément à l'al. 1, let. e, ou à l'al. 1^{bis}, elle est tenue d'aliéner l'immeuble ou les parts dans les deux ans.

² L'héritier ou le légataire assujéti au régime de l'autorisation qui ne peut se prévaloir d'aucun motif pour obtenir celle-ci est autorisé cependant à acquérir l'immeuble à charge pour lui de l'aliéner dans les deux ans. S'il apporte la preuve qu'il a des liens étroits et dignes d'être protégés avec l'immeuble, l'autorisation peut être accordée sans cette charge.

Développement possible :

Art. 9, al. 1, let. d

¹ Les cantons peuvent disposer, par la voie législative, que l'autorisation est accordée lorsque l'immeuble :

- d. est destiné à servir d'établissement stable pour exploiter une industrie dans le domaine touristique ou proche du tourisme et que cette acquisition revêt une importance majeure pour la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est situé.

Art. 14, al. 4^{bis} et 4^{ter}

^{4bis} Lorsqu'une personne à l'étranger acquiert un immeuble en étant dispensée de l'obligation d'obtenir une autorisation en vertu de l'art. 7, let. a ou b, les conditions et charges imposées au défunt ou à l'aliéneur dans l'autorisation lui sont transférées.

^{4ter} Lorsqu'une personne à l'étranger acquiert, dans le cadre d'un échange, un droit de propriété par étages en étant dispensée de l'obligation d'obtenir une autorisation en vertu de l'art. 7, let. d, les conditions et charges qui étaient attachées à

l'acquisition du droit de propriété aliéné sont transférées sur le droit de propriété par étages acquis dans l'échange.

Art. 15, al. 1

¹ Chaque canton désigne :

- a. une ou plusieurs autorités de première instance chargées de statuer sur l'assujettissement au régime de l'autorisation, sur l'octroi de l'autorisation, sur la constatation ultérieure de l'assujettissement au régime de l'autorisation, sur la révocation d'une autorisation ou d'une charge ainsi que sur la cessation de l'état illicite ;
- b. lorsqu'il l'estime nécessaire, une autorité habilitée à recourir, qui pourra également requérir la révocation d'une autorisation et la constatation ultérieure de l'assujettissement au régime de l'autorisation ;
- c. une autorité de recours unique.

Art. 17, al. 2

² L'autorité de première instance notifie sa décision, en la motivant et en indiquant les voies de recours,

- a. aux parties,
- b. à la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est sis et,
- c. à l'autorité cantonale habilitée à recourir lorsque le canton en a désigné une, le dossier complet devant être joint à la notification, ou dans le cas contraire, sans percevoir de frais, à l'Office fédéral de la justice, le dossier complet devant également être joint à la notification.

Art. 19a Autorité chargée de l'octroi de l'autorisation de construire

¹ Lorsque l'autorité chargée de l'octroi de l'autorisation de construire ne peut pas exclure d'emblée que la personne qui demande une autorisation de changement d'affectation afin de transformer son immeuble à usage commercial en immeuble à usage d'habitation est une personne à l'étranger, elle suspend la procédure et lui accorde un délai de 30 jours pour obtenir l'autorisation ou faire constater qu'une telle autorisation n'est pas nécessaire en vertu de la présente loi.

² L'autorité chargée de l'octroi de l'autorisation de construire refuse l'autorisation de transformer si le requérant n'agit pas dans le délai prescrit, ou si l'autorité de première instance visée conformément à la présente loi, constate qu'il est assujéti au régime de l'autorisation et refuse cette dernière.

Art. 20, al. 2, let. b

² Ont qualité pour recourir :

- b. l'autorité cantonale habilitée à cet effet ou, si le canton n'en a pas désignée ou si l'autorité désignée renonce à recourir ou retire son recours, l'Office fédéral de la justice ;

Art. 22, al. 2

² L'autorité de première instance, l'autorité cantonale de recours, les tribunaux fédéraux et, à défaut d'une procédure devant ces autorités, l'autorité cantonale habilitée à recourir, lorsque le canton en a désigné une, ainsi que l'Office fédéral de la justice peuvent exiger des informations sur tous les faits dont pourrait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation.

Art. 24, al. 2

² Les autorités et leurs membres et employés, qui, en cette qualité, constatent ou apprennent qu'une infraction a été commise, sont tenus de la dénoncer dans les plus brefs délais à l'autorité cantonale compétente pour la poursuite pénale, à l'autorité de première instance ou à l'Office fédéral de la justice.

Art. 25, al. 1^{bis}

^{1bis} L'assujettissement au régime de l'autorisation est constaté d'office ultérieurement s'il apparaît que les conditions permettant d'acquérir l'immeuble sans autorisation n'étaient pas réunies.

Titre de section précédant l'art. 26

Abrogé

Art. 26, al. 4, let. c

⁴ Elles ont les conséquences suivantes :

- c. la cessation de l'état illicite est ordonnée d'office par décision.

Art. 27, al. 1 à 3 et al. 4, phrase introductive et let. b

¹ L'autorité de première instance ordonne par décision :

- a. (*ne concerne que le texte français*) le rétablissement de l'état antérieur lorsque l'immeuble a été acquis sur la base d'un acte juridique nul en raison du défaut d'autorisation ;
- b. (*ne concerne que le texte français*) la dissolution d'une personne morale et la dévolution de son patrimoine à la corporation publique dans le cas particulier visé à l'art. 57, al. 3, du code civil (CC)³.

² Si le rétablissement de l'état antérieur se révèle impossible ou disproportionné, l'autorité de première instance ordonne la vente de gré à gré ou les enchères pu-

³ RS 210

bliques de l'immeuble conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles. L'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient ; l'excédent revient au canton.

³ Le rétablissement de l'état antérieur ne peut plus être ordonné lorsque les parties ont rétabli cet état ou qu'un tiers a acquis l'immeuble de bonne foi.

⁴ La décision visée à l'al. 1 doit être rendue :

- b. au plus tard, dans les dix ans qui suivent l'acquisition, le délai étant suspendu pendant la procédure visant à faire constater l'assujettissement au régime de l'autorisation ;

Titre précédant l'art. 28

Section 2 Droit pénal

Art. 28, al. 2

² Si l'auteur agit par métier, la peine est une peine privative de liberté de six mois à cinq ans.

Art. 31, deuxième phrase, note de bas de page

Ne concerne que le texte allemand.

Art. 32, al. 1, let. a et c

² L'action pénale se prescrit :

- a. par quatre ans pour le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents ;
- b. *abrogée*

Art. 33

Abrogé

II

Dispositions transitoires de la modification du ...

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

² La modification de l'art. 27 ne s'applique pas à l'action civile introduite avant l'entrée en vigueur de la présente modification.

III

¹ La présente loi est soumise au référendum.

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

...

Au nom du Conseil fédéral suisse :

Le président de la Confédération, ...

Le chancelier de la Confédération, Walter Thurnherr