



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

Avant-projet

(LFAIE)

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 :

Art. 2, al. 2 et 3

² et ³ *Abrogés*

Art. 3, al. 2

² Dans la mesure où la présente loi les y habilite, les cantons peuvent, pour sauvegarder les intérêts qui leur sont propres, prévoir des exceptions au régime de l'autorisation, des motifs supplémentaires d'octroi de l'autorisation ou des restrictions plus sévères.

Art. 4 Acquisition d'immeubles

¹ Par acquisition d'immeubles on entend :

- a. l'acquisition d'un droit de propriété, d'un droit de superficie, d'un droit d'habitation ou d'un usufruit sur un immeuble ;
- b. la participation à une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir, dont les actifs calculés à leur valeur vénale se composent pour plus d'un tiers d'immeubles sis en Suisse ou dont le but réel est l'acquisition d'immeubles ;

¹ FF ...

² RS 211.412.41

- c. l'acquisition d'un droit de propriété ou d'un usufruit sur une part d'un fonds immobilier ou sur un patrimoine analogue ;
- cbis. l'acquisition d'un droit de propriété ou d'un usufruit sur une action d'une SICAV immobilière ou sur un patrimoine analogue ;
- d. l'acquisition d'un droit de propriété ou d'un usufruit sur une part d'une personne morale dont les actifs calculés à leur valeur vénale se composent pour plus d'un tiers d'immeubles sis en Suisse, lorsqu'elle permet à des personnes à l'étranger d'acquérir une position dominante sur la personne morale ou de renforcer leur position dominante ;
- e. l'acquisition d'un droit de propriété ou d'un usufruit sur une part d'une personne morale dont le but réel est l'acquisition d'immeubles ;
- f. la constitution et l'exercice d'un droit d'emption, de préemption ou de réméré sur un immeuble ou sur une part au sens des let. b à e ;
- g. l'acquisition d'autres droits qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble ;
- h. le changement d'affectation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble.

² Est assimilé à une acquisition d'immeubles, le fait, pour une personne morale ou une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir, de conserver un droit sur un immeuble lors du transfert à l'étranger de son siège statutaire ou réel.

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

¹ L'acquisition d'un immeuble par une personne à l'étranger au sens de l'art. 5, al. 1, let. a, a^{bis} ou c, n'est pas soumise à autorisation lorsque l'immeuble sert d'établissement stable à l'acquéreur lui-même 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, à moins qu'il prouve que le changement d'affectation de l'immeuble est licite.

Art. 6b Exception cantonale au régime de l'autorisation pour les logements destinés au personnel d'établissements hôteliers

¹ Les cantons peuvent disposer, par la voie législative, qu'une personne à l'étranger au sens de l'art. 5, al. 1, let. a, a^{bis} ou c, qui acquiert ou a acquis un immeuble qui lui sert d'établissement stable pour exploiter son propre hôtel ou appart'hôtel ne doit pas demander d'autorisation pour l'acquisition de logements destinés au personnel hôtelier. Ils peuvent limiter l'exception à certains lieux.

² La personne qui a acquis, avant le [date de l'entrée en vigueur de la présente modification], un immeuble qui servait déjà à un tiers d'établissement stable pour exploiter un hôtel ou un apparthôtel ne doit plus demander d'autorisation pour l'acquisition de logements au sens de l'al. 1.

³ Si l'acquéreur d'un ou de plusieurs logements destinés au personnel ne les utilise plus aux fins visées à l'al. 1, il est tenu de les aliéner dans les deux ans, à moins qu'il prouve que le changement d'affectation des logements est conforme à la présente loi.

⁴ Si l'acquéreur vend l'hôtel ou l'apparthôtel, il doit inclure ces logements dans la vente.

⁵ Les cantons peuvent soumettre, par la voie législative, l'exception visée à l'al. 1 à des restrictions plus sévères, notamment en n'autorisant l'acquisition de logements destinés au personnel que :

- a. sous forme de la propriété par étages ;
- b. sous la forme d'un droit de superficie, d'un droit d'habitation ou d'un usufruit ;
- c. dans des zones définies.

⁶ Ils peuvent déléguer aux communes, par voie législative, la compétence d'introduire les restrictions visées à l'al. 5.

⁷ Le Conseil fédéral définit les détails de l'exception prévue à l'al. 1, en particulier les restrictions quant au nombre de logements autorisés, à leur surface et à la distance par rapport à l'hôtel ou l'apparthôtel.

Art. 8, al. 1, let. e, 1^{bis} et 3, 3^{ème} phrase

¹ L'autorisation est accordée lorsque l'immeuble doit :

- e. servir de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert au lieu de son domicile légal effectif pour autant que l'immeuble ne comprenne qu'une seule unité d'habitation.

^{1bis} Si la personne physique n'utilise plus l'immeuble comme résidence principale conformément à l'al. 1, let. e, elle est tenue de l'aliéner dans les deux ans, à moins qu'elle prouve que le changement d'affectation de l'immeuble est conforme à la présente loi.

³ ... L'autorisation accordée dans ce cas est imputée sur le contingent cantonal d'autorisations portant sur l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels.

Art. 9, al. 4

⁴ L'autorisation n'est pas imputée sur le contingent lorsque l'acquéreur a été autorisé précédemment à acquérir d'autres droits sur l'immeuble et que cette autorisation a été imputée sur le contingent.

Art. 11, al. 2 et 2^{bis}

² Le nombre maximum fixé à l'al. 1 ne doit pas dépasser 750 unités de contingent. 150 unités sont réservées aux cantons qui ne prévoient pas dans leur législation de motif d'autorisation au sens de l'art. 9, al. 2, pour l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans un apparthôtel.

^{2bis} Si un canton ne prévoit le motif d'autorisation visé à l'art. 9, al. 2, dans sa législation qu'après le [date de l'entrée en vigueur de la présente modification], la réserve de 150 unités de contingent fixée à l'al. 2 sera déduite du nombre d'unités annuelles que le Conseil fédéral octroie à ce canton.

Art. 14, al.1 et 4^{bis}

¹ L'autorisation et la constatation qu'aucune autorisation n'est requise sont subordonnées à des conditions et charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreur.

^{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, les charges et les obligations légales d'aliéner imposées au défunt ou à l'aliéneur sont maintenues.

Art. 15, al. 1, let. a et b

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 révocation d'une autorisation, de la constatation qu'une autorisation n'est pas requise ou d'une charge ainsi que sur la cessation de l'état illicite ;
- b. une autorité habilitée à recourir, à requérir la révocation d'une autorisation ou d'une décision constatant que l'acquéreur ne nécessite pas d'autorisation ou à requérir l'ouverture d'une procédure pénale ;

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

¹ Si une personne demande une autorisation de changement d'affectation afin de transformer son immeuble à usage commercial, ou une partie de cet immeuble, en logements et que l'autorité chargée de l'octroi de l'autorisation de construire ne peut pas exclure d'emblée qu'il s'agisse d'une personne à l'étranger, l'autorité suspend la procédure et lui accorde un délai de trente jours pour obtenir l'autorisation en vertu de la présente loi ou pour faire constater qu'aucune autorisation n'est requise.

² L'autorité chargée de l'octroi de l'autorisation de construire refuse l'autorisation de changer d'affectation dans les cas suivants :

- a. le requérant n'agit pas dans le délai prescrit, ou
- b. l'autorité de première instance constate que le requérant est assujéti au régime de l'autorisation et refuse l'octroi de l'autorisation.

Art. 19b Transactions de valeurs mobilières cotées

¹ Les participants admis à une bourse suisse (participants à la bourse) vérifient si les ordres d'acquisition relèvent de l'art. 4, al. 1, let. c, c^{bis}, d ou e, ou si l'acquéreur est une personne à l'étranger.

² Si les participants à la bourse ne peuvent pas exclure d'emblée que l'acquéreur soit une personne à l'étranger, ils refusent d'exécuter les ordres d'acquisition au sens de l'art. 4, al. 1, let. c, c^{bis}, d ou e, à moins que l'acquéreur présente une autorisation entrée en force ou une décision constatant que l'acquisition n'est pas soumise à autorisation.

³ Les participants à la bourse peuvent exiger de l'acquéreur des informations sur tous les faits pertinents pour l'examen visé à l'al. 1. Si l'acquéreur refuse de prêter le concours nécessaire qu'on puisse attendre de lui, les participants à la bourse refusent d'exécuter l'ordre.

⁴ Les al. 1 à 3 s'appliquent également aux personnes effectuant à titre professionnel des transactions hors bourse portant sur des valeurs mobilières cotées.

Art. 24, al. 3

³ Les cantons communiquent à l'Office fédéral de la justice les données nécessaires à la publication d'une statistique sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Art. 24a Obligation de communiquer du contrôle des habitants

¹ L'autorité responsable du contrôle des habitants d'une commune informe l'autorité de première instance compétente lorsque des personnes à l'étranger visées par l'art. 5, al. 1, let. a^{bis}, déménagent au sein de la commune ou quittent la commune.

² Elle communique à l'autorité compétente sur demande et gratuitement la nouvelle adresse de ces personnes.

Art. 25 Révocation de l'autorisation ou de la décision de non-assujettissement et constatation ultérieure de l'assujettissement

¹ L'autorisation ou la décision constatant que l'acquéreur ne nécessite pas d'autorisation est révoquée d'office lorsque l'acquéreur l'a obtenue frauduleusement en fournissant des indications inexactes ou lorsqu'il ne respecte pas une charge malgré une mise en demeure.

^{1bis} L'assujettissement au régime de l'autorisation est constaté d'office ultérieurement lorsqu'il s'avère que les conditions nécessaires à l'acquisition sans autorisation n'étaient pas réunies.

² Les sanctions prévues par la législation sur les étrangers sont réservées.

*Titre 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.

Art. 27 Décision de faire cesser l'état illicite

¹ L'autorité de première instance ordonne :

- a. 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. la dissolution de la 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 civil³ ;
- c. la vente de gré à gré de l'immeuble ou sa vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles lorsque le rétablissement de l'état antérieur selon la let. a se révèle impossible ou disproportionné.

^{1bis} Si l'acquéreur ne respecte pas l'obligation d'aliéner au sens des art. 6a, al. 3, 6b, al. 3, ou 8, al. 1^{bis}, malgré une mise en demeure, l'autorité de première instance ordonne la vente de gré à gré de l'immeuble ou sa vente aux enchères publiques conformément aux prescriptions sur la réalisation forcée des immeubles.

² Dans les cas visés aux al. 1 et 1^{bis}, l'acquéreur ne peut prétendre qu'au remboursement du prix de revient ; l'excédent et les avantages illicites obtenus reviennent au canton.

³ L'autorité ne rend pas de décision au sujet du rétablissement de l'état antérieur lorsque les parties l'ont déjà rétabli ou qu'un tiers de bonne foi a acquis l'immeuble.

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

- a. dans l'année qui suit l'entrée en force de la décision entraînant la nullité ;
- b. dans les autres cas, dans les dix ans qui suivent l'acquisition, ce délai étant suspendu pendant la procédure visant à faire constater l'assujettissement au régime de l'autorisation ;
- c. dans le délai de prescription de l'action pénale, s'il est plus long.

^{4bis} La décision visée à l'al. 1^{bis} doit être rendue :

- a. dans l'année qui suit l'échéance de la mise en demeure ;
- b. dans les autres cas, dans les dix ans qui suivent l'échéance du délai de deux ans fixé en cas d'obligation d'aliéner, ce délai étant suspendu pendant la procédure visant à faire constater l'assujettissement au régime de l'autorisation ;
- c. dans le délai de prescription de l'action pénale, s'il est plus long.

⁵ L'art. 975, al. 2, du code civil est applicable en matière de protection des droits réels acquis de bonne foi et de dommages et intérêts.

Titre précédant l'art. 28

Section 2 Droit pénal

Art. 28a Violation d'une obligation lors de transactions de valeurs mobilières cotées en bourse

¹ Quiconque contrevient intentionnellement à une obligation visée à l'art. 19b en tant que participant à la bourse ou en effectuant à titre professionnel des transactions hors bourse portant sur des valeurs mobilières cotées est puni d'une amende jusqu'à 250 000.

² Si l'auteur a agi par négligence, la peine sera l'amende jusqu'à 150 000 francs.

Art. 30 Titre et al. 1 et 3

Non-respect des charges ou des obligations d'aliéner

¹ Quiconque, intentionnellement, ne respecte pas une charge ou une obligation légale d'aliéner imposée par les art. 6a, al. 3, 6b, al. 3 ou 4, ou 8, al. 1^{bis}, est puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

³ La peine sera une amende jusqu'à 20 000 francs si la charge est révoquée ultérieurement ou que l'auteur, ultérieurement, la respecte ou se plie à l'obligation d'aliéner.

Art. 33, al. 1

¹ Quiconque, par l'effet d'une infraction, a obtenu un avantage illicite qui n'est pas supprimé par décision rendue en vertu de l'art. 27, al. 1 ou 1^{bis}, est tenu, avant l'expiration du délai de prescription de l'action pénale et alors même qu'aucune personne déterminée ne peut être poursuivie ou condamnée, de payer au canton un montant correspondant à cet avantage.

II

La modification d'un autre acte est réglée en annexe.

III

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 Les unités de contingent pour l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des appartements qui n'ont pas été utilisées et qui ne sont pas périmées au moment de l'entrée en vigueur de la modification sont reportées sur les contingents cantonaux d'autorisations de l'année suivante.

IV

¹ La présente loi est sujette au référendum.

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

Modification d'un autre acte

La loi du 23 juin 2006 sur les placements collectifs⁴ est modifiée comme suit :

Art. 10, al. 2, 2^e phrase

² Pour les placements collectifs qui investissent leurs avoirs dans des valeurs immobilières, les restrictions découlant de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)⁵ demeurent en outre réservées.

Art. 67a Acquisition par des personnes à l'étranger

Le contrat de fonds de placement (art. 26 et 27) ou les statuts de la SICAV (art. 43) et son règlement de placement (art. 44) doivent exclure du cercle des investisseurs les personnes à l'étranger qui ne présentent pas l'autorisation au sens de la LFAIE qu'elles doivent obtenir pour acquérir les parts ou les actions.

Art. 71a Acquisition par des personnes à l'étranger

L'art. 67a s'applique par analogie aux autres fonds en placements traditionnels et alternatifs qui investissent leurs avoirs dans des immeubles.

Art. 118j Acquisition par des personnes à l'étranger

L'art. 67a s'applique par analogie aux L-QIF qui investissent leurs avoirs dans des immeubles.

⁴ RS 951.31

⁵ RS 211.412.41

