

**OFFICE FÉDÉRAL  
DE LA JUSTICE**

**Acquisition  
d'immeubles par  
des personnes  
à l'étranger**

---

**Instructions  
aux offices du  
registre foncier**

Berne, le 1<sup>er</sup> juillet 2009

Ces instructions, la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger et l'ordonnance d'application peuvent être téléchargées en français, allemand et italien sur Internet à l'adresse <http://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/themen/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>.

## TABLE DES MATIERES

<b>Chapitre premier: Introduction .....</b>	<b>1</b>
11 But de ces instructions.....	1
12 Bases légales .....	1
13 Pourquoi compléter les instructions? .....	1
14 Contenu et conséquences de la modification de la loi du 30 avril 1997.....	2
15 Les modifications des 8 octobre 1999 et 14 décembre 2001.....	3
16 Les modifications du 8 octobre 2004 .....	3
17 Structure des instructions .....	4
<b>Chapitre 2 Traitement des réquisitions .....</b>	<b>4</b>
21 Principes du droit du registre foncier .....	4
22 Inscription dans le journal .....	5
23 Inscription dans le grand livre .....	5
24 Renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance .....	5
25 Rejet .....	6
<b>Chapitre 3 Personnes à l'étranger au sens de la LFAIE .....</b>	<b>6</b>
31 Personnes physiques .....	6
32 Personnes morales et sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir.....	8
33 Opérations à titre fiduciaire, Trusts .....	9
<b>Chapitre 4 Acquisition d'immeubles servant d'établissement stable .....</b>	<b>10</b>
41 Principes.....	10
42 Inscription dans le grand livre .....	11
<b>Chapitre 5 Acquisition de résidences principales. ....</b>	<b>12</b>
51 Principes.....	12
52 Inscription dans le grand livre .....	13
<b>Chapitre 6 Autres exceptions à l'assujettissement.....</b>	<b>14</b>
61 Héritiers légaux et légataires .....	14
62 Parents, conjoint, partenaire enregistré .....	14
63 Copropriétaires ou propriétaires communs.....	14
64 Echange entre propriétaires d'unités d'étages .....	14
65 Acquisition de remplacement et rectification de limites.....	15
66 Intérêt supérieur de la Confédération .....	15
67 Liquidation de sociétés immobilières d'actionnaires-locataires.....	15
68 Frontaliers CE et AELE.....	16
69 Etats étrangers, organisations internationales.....	16
<b>Chapitre 7 Acquisition d'immeubles au sens de la LFAIE.....</b>	<b>16</b>
71 Propriété individuelle, propriété commune, copropriété, propriété par étages..	16
72 Droit de superficie.....	16
73 Usufruit, droit d'habitation .....	16

74	Droit d'emption, de préemption et de réméré.....	16
75	Reprise d'un patrimoine ou d'une entreprise, fusion, scission ou transformation de sociétés, transfert de patrimoine .....	16
76	Bail ou bail à ferme de longue durée .....	16
77	Gage immobilier.....	17
78	Servitude d'interdiction de bâtir.....	17
<b>Chapitre 8 Charges.....</b>		<b>18</b>
81	Mention.....	18
82	Radiation .....	18
83	Report et maintien .....	19
<b>Chapitre 9 Statistique.....</b>		<b>19</b>
91	Principes.....	19
92	Annonces à l'Office fédéral de la justice .....	19

## Chapitre premier: Introduction

### 11 But de ces instructions

- 11.1 Ces instructions concernant la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger sont établies en vue de faciliter l'application de la loi par les offices du registre foncier. Elles n'ont pas de caractère obligatoire.

### 12 Bases légales

- 12.1 Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, RS 211.412.41).
- 12.2 Ordonnance du 1er octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE, RS 211.412.411).
- 12.3 Dispositions cantonales d'exécution obligatoires relatives aux autorités cantonales (art. 36, al. 1) ainsi que celles, facultatives, relatives à l'adoption dans les cantons de motifs d'autorisation supplémentaires ou de restrictions plus sévères s'agissant de l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels (art. 3, al. 2, art. 9 et 13, al. 1, LFAIE).
- 12.4 Restrictions légales facultatives des communes concernant les logements de vacances et les appartements dans des appartôtels (art. 13, al. 2, LFAIE).

### 13 Pourquoi compléter les instructions?

- 13.1 Depuis la dernière modification de ces instructions, le 1er avril 2005, seules quelques modifications mineures de la LFAIE et de l'OAIE sont entrées en vigueur, soit:

- Les articles 7, lettre b, et 12, lettre d, LFAIE, ainsi que l'article 11, alinéa 1, OAIE, suite à l'entrée en vigueur de la loi sur le partenariat enregistré (RS 211.231),
- Les articles 21 et 22, alinéa 2, LFAIE, suite à l'entrée en vigueur de la loi sur le Tribunal administratif fédéral (RS 173.32),
- Les articles 2, alinéa 3, et 5, al. 2, OAIE, en raison de l'entrée en vigueur de la loi sur les étrangers (RS 142.20),
- Les articles 7, lettre h, 7a et 16, alinéa 2, LFAIE ainsi que 5, alinéa 3, lettre a, et 15, alinéa 2, OAIE, suite à l'entrée en vigueur de la loi sur l'Etat hôte (SR 192.12) et de l'ordonnance sur l'Etat hôte (RS 192.121),

ainsi que la modification du 14 novembre 2007 de l'annexe 1 à la l'OAIE relative aux contingents d'autorisation portant sur l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels.

Entretemps, il est apparu que plus d'une autorité cantonale compétente en matière de LFAIE ainsi que des offices du registre foncier appliquaient de manière différente d'importantes dispositions de la LFAIE et de l'OAIE, en particulier celles concernant l'acquisition sans autorisation d'un logement par

des étrangers en possession d'un permis de séjour et prétendent avoir leur domicile en Suisse. Dernièrement, des arrêts du Tribunal fédéral ainsi que des autorités de recours cantonales ont apporté une certaine clarté sur l'application correcte de ces dispositions. C'est pourquoi, notre office en profite pour adapter et compléter les instructions aux offices du registre foncier.

- 13.2 A l'exception de légères corrections, les instructions du 1er avril 2005 sont reprises entièrement dans la version actuelle. Les modifications ainsi que les compléments ont été marquées en marge au moyen d'un trait vertical.

## **14 Contenu et conséquences de la modification de la loi du 30 avril 1997**

- 14.1 Selon l'art. 2, al. 1, LFAIE, un acte d'acquisition est, quant à sa validité, subordonné à autorisation de l'autorité cantonale compétente, si l'acquéreur est une personne à l'étranger au sens de l'article 5, al. 1, LFAIE (condition subjective), si l'acquisition ne constitue pas une exception au régime de l'autorisation (art. 2, al. 2, let. a ou b; art. 2, al. 3; art. 7 LFAIE), et si elle doit être considérée comme acquisition d'immeuble en vertu de l'article 4 LFAIE (condition objective).

- 14.2 Le 30 avril 1997, l'Assemblée fédérale a accepté une modification de la LFAIE, dont l'entrée en vigueur a été fixée, par décision du Conseil fédéral du 10 septembre 1997 (RO 1997 2086), au 1er octobre 1997. La modification de l'OAIE du 10 septembre 1997 est entrée en vigueur en même temps que la loi (RO 1997 2122). La révision de la loi a exempté du régime de l'autorisation, d'une part, l'acquisition d'immeubles servant à l'exercice d'une activité économique (autrement dit les immeubles servant d'établissement stable) (art. 2 al. 2 let. a, et art. 2, al. 3, LFAIE) et, d'autre part, l'acquisition d'un immeuble servant de résidence principale à l'acquéreur au lieu de son domicile légal et effectif (art. 2, al. 2, let. b, LFAIE). De plus, on a complété l'article 7 LFAIE par une exception relative à la liquidation de sociétés d'actionnaires-locataires (let. i). Enfin, l'obligation d'aliéner imposée à l'article 8, al. 1, let. d, LFAIE aux banques et institutions d'assurance étrangères ou sous domination étrangère a été abrogée.

- 14.3 La suppression de l'assujettissement au régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable et de résidences principales a constitué le cœur de cette révision de la loi. Celle-ci a amené par ailleurs un changement radical quant à l'exécution par les offices du registre foncier, dès lors qu'ils sont désormais tenus d'inscrire directement les acquisitions exemptées du régime de l'autorisation. En d'autres termes, ils doivent procéder à un examen matériel limité et leur pouvoir d'examen s'en trouve élargi d'autant (art. 18a OAIE). Dans la plupart des cas, l'office du registre foncier constate lui-même, au vu de pièces justificatives et de déclarations, le non-assujettissement de l'acquisition au régime de l'autorisation. Le renvoi devant l'autorité de première instance de l'acquéreur d'un immeuble servant d'établissement stable ou d'une résidence principale n'intervient qu'à titre exceptionnel, à savoir si l'office du registre foncier ne peut pas exclure l'assujettissement malgré l'examen matériel limité (art. 18, al. 1, LFAIE). En effet, en cas de renvoi systématique, comme par le passé, de tous les acquéreurs de ce type d'immeubles dont l'assujettissement sur le plan subjectif est établi ou ne peut être d'emblée exclu, l'autorité cantonale compétente rendrait la

plupart du temps des décisions constatant le non-assujettissement. Cette conséquence serait incompatible avec le but de la révision de la loi.

## **15 Les modifications des 8 octobre 1999 et 14 décembre 2001**

- 15.1 Au 1<sup>er</sup> juin 2002, l'Accord du 21 juin 1999 entre la Communauté européenne (ci-après : CE) et ses Etats membres, d'une part, et la Confédération suisse, d'autre part, sur la libre circulation des personnes est entré en vigueur. Le 8 octobre 1999, l'Assemblée fédérale a adapté, entre autres, la LFAIE à cet Accord (RO 2002 701ss), le Conseil fédéral en faisant de même, le 23 janvier 2002, pour l'OAIE (RO 2002 1115ss). Ces adaptations sont donc aussi entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO 2002 722 et 1117).
- 15.2 Toujours au 1<sup>er</sup> juin 2002 est entré en vigueur l'Accord du 21 juin 2001 amendant la Convention du 4 janvier 1960 instituant l'Association européenne de Libre-Echange (AELE). Le 14 décembre 2001, l'Assemblée fédérale a adapté, entre autres, la LFAIE à ces modifications (RO 2002 685 ss) et le Conseil fédéral en a fait de même pour l'OAIE, le 23 janvier 2002 (RO 2002 1115 ss). Ces adaptations sont aussi entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO 2002 700 et 1117).
- 15.3 Les modifications de la LFAIE et de l'OAIE se résument essentiellement à deux objets (les autres modifications étant d'ordre rédactionnel). Les ressortissants des Etats membres de la CE et de l'AELE, qui ont leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse, ne sont plus des "personnes à l'étranger" (Art. 5, al. 1, let. a, LFAIE, art. 2 OAIE; cf. commentaire sous ch. 31). Par conséquent, les sociétés ayant siège en Suisse, qui appartiennent à ces personnes, ne sont plus des "personnes à l'étranger" (cf. ch. 32.2). Les ressortissants de la CE et de l'AELE, qui travaillent en Suisse en tant que frontaliers, peuvent acquérir sans autorisation une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail (art. 7, let. j, LFAIE; Art. 18a, al. 3, OAIE; cf. ch. 68).

## **16 Les modifications du 8 octobre 2004**

- 16.1 Le point principal de ces modifications est un assouplissement s'agissant de l'acquisition de parts de sociétés immobilières au sens strict (art. 4, al. 1, let. e, LFAIE), soit de sociétés d'immobilier d'habitation. Des personnes à l'étranger peuvent acquérir de telles parts sans autorisation, pour autant que celles-ci soient cotées au sein d'une bourse en Suisse. Pour les offices du registre foncier cette modification est sans conséquence.
- 16.2 Des sept autres assouplissements, seul concerne les offices du registre foncier celui intervenu en faveur des copropriétaires et des propriétaires communs. Ce ne sont plus seulement les frères et sœurs de l'aliénateur, mais aussi tous les acquéreurs, pourvu qu'ils soient déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble, qui sont « libérés » de l'assujettissement à autorisation pour l'acquisition d'une part supplémentaire à l'immeuble (art. 7, let. c, LFAIE ; pour la propriété par étages, voir ch. 63).

## **17 Structure des instructions**

- 17.1 La structure des présentes instructions correspond à l'ordre dans lequel s'effectue l'examen par l'office du registre foncier à partir de la réquisition d'inscription.
- 17.2 Le chapitre 2, après un rappel des principes du droit du registre foncier, expose d'abord la marche à suivre par l'office du registre foncier lorsqu'une autorité compétente (autorité de première instance ou autorité de recours) a déjà rendu une décision, entrée en force, constatant le non-assujettissement, octroyant une autorisation ou la refusant, puis indique le moment et la manière d'opérer un renvoi à l'autorité de première instance et enfin décrit les conditions de rejet d'une réquisition.
- 17.3 L'office du registre foncier examine comme auparavant si l'acquéreur est une personne à l'étranger au sens de la LFAIE. C'est l'objet du chapitre 3. Si l'examen permet d'exclure cette éventualité, l'office du registre foncier inscrit directement l'acte juridique.
- 17.4 Le chapitre 4 définit les conditions auxquelles une acquisition doit être inscrite directement au registre foncier à titre d'immeuble servant d'établissement stable, même si l'acquéreur est une personne à l'étranger.
- 17.5 Le chapitre 5 énonce les conditions auxquelles l'acquisition d'une résidence principale doit être inscrite directement au registre foncier.
- 17.6 Le chapitre 6 aborde les autres exceptions à l'assujettissement figurant à l'article 7 LFAIE et qui ont aussi pour effet de pouvoir inscrire directement l'affaire au registre foncier.
- 17.7 En fin de compte, l'office du registre foncier doit, sur la base des éléments donnés au chapitre 7, déterminer si le droit acquis constitue une acquisition d'immeubles au sens de la LFAIE. Dans la négative, l'office inscrit directement l'acte juridique au registre foncier. Dans l'affirmative, il renvoie l'acquéreur devant l'autorité de première instance (cf. alors chiffre 24.1).
- 17.8 Le chapitre 8 traite de la mention, de la radiation, du report et du maintien des charges.
- 17.9 Le chapitre 9 renseigne quant à la communication à notre Office des transferts de propriété, qui font l'objet d'une statistique.

## **Chapitre 2 Traitement des réquisitions**

### **21 Principes du droit du registre foncier**

- 21.1 L'ordonnance sur le registre foncier (ORF, RS 211.432.1) contient des dispositions générales sur la manière de traiter les actes qui sont assujettis à autorisation. Ces dispositions définissent notamment les indications que doivent contenir les pièces justificatives déposées avec la réquisition (art. 13a ORF), les conditions de renvoi à l'autorité de première instance de la personne qui

a déposé la réquisition (art. 24a ORF), ainsi que les cas de rejet de la réquisition (art. 24 ORF). En outre, lors de chaque acquisition, l'office du registre foncier doit examiner les pièces justificatives relatives au motif de l'acquisition (art. 18 ORF) et observer les règles propres à l'inscription dans le grand livre (art. 31 ORF).

## **22 Inscription dans le journal**

- 22.1 Les réquisitions doivent toujours être inscrites dans le journal, même en cas de renvoi de l'acquéreur à l'autorité de première instance.

## **23 Inscription dans le grand livre**

- 23.1 L'acte doit être inscrit directement au grand livre (demeurent réservées les autres conditions prévues aux art. 965 et 966 CC), si l'une des conditions suivantes est remplie:

- 23.11 L'autorité compétente (autorité de première instance ou autorité de recours) a rendu une décision de constatation du non-assujettissement, entrée en force (requérir une attestation d'entrée en force auprès de l'autorité de première instance);

- 23.12 L'autorité compétente (autorité de première instance ou autorité de recours) a octroyé une autorisation entrée en force et encore valide (requérir une attestation d'entrée en force auprès de l'autorité de première instance);

*L'office du registre foncier doit contrôler l'identité de l'acte avec l'autorisation ou la décision de constatation du non-assujettissement au régime de l'autorisation. Il vérifie aussi que l'autorisation est encore valable. Selon l'article 12, 1<sup>er</sup> alinéa, OAIE, l'autorisation d'acquérir se périmé si elle n'est pas utilisée dans un délai de trois ans. Celui-ci commence à courir dès l'entrée en force de la décision de l'autorité de première instance ou dès la notification de la décision de l'autorité de recours qui s'est occupée de l'affaire en dernière instance. Le requérant produira, le cas échéant, une décision prolongeant l'autorisation.*

- 23.13 L'office du registre foncier a constaté que les conditions du non-assujettissement de l'acquisition (cf. chapitres 3 à 7) sont remplies (cf. aussi chiffres 14.3 à 14.7).

- 23.2 Si l'autorisation est liée à la condition d'aliéner d'abord un immeuble acquis précédemment (art. 11, al. 1, OAIE), l'inscription de l'acquisition ne pourra intervenir qu'après - ou éventuellement simultanément à - l'inscription, au moins au journal, de l'aliénation. Si les immeubles ne sont pas situés dans le même arrondissement, il faut une attestation de l'office du registre foncier compétent établissant l'inscription de l'aliénation.

## **24 Renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance**

- 24.1 Si l'office du registre foncier, après examen conformément aux chapitres 3 à 7, ne peut pas sans autre exclure l'assujettissement, il doit suspendre la procédure et impartir à l'acquéreur un délai de trente jours pour demander l'autorisation ou faire constater le non-assujettissement au régime de l'autori-

sation (art. 18, al. 1, LFAIE). Il "suspend la procédure"; en d'autres termes, il doit procéder à l'inscription dans le journal, puis renvoyer l'acquéreur devant l'autorité de première instance compétente tout en suspendant les autres opérations au registre foncier jusqu'à l'écoulement du délai imparti ou, si l'acquéreur a saisi pendant ce délai l'autorité de première instance, jusqu'à ce que celle-ci ait pris une décision entrée en force. L'office du registre foncier peut assortir le renvoi devant l'autorité de première instance d'une demande tendant à ce qu'une attestation confirmant le dépôt de la requête dans le délai lui soit remise et indiquant qu'à défaut la réquisition sera écartée. Le renvoi à l'autorité de première instance par l'office du registre foncier ne constitue pas une décision (administrative) séparément susceptible de recours (ATF 101 Ib 441, consid. 1 b in fine = Pra 65, 1976, n° 192).

## **25 Rejet**

25.1 La réquisition doit être écartée si:

25.11 L'autorisation est périmée (art. 12, al. 1, OAIE; cf. chiffre 23.12);

25.12 L'acquéreur n'a pas observé le délai de 30 jours pour demander l'autorisation ou faire constater le non-assujettissement au régime de l'autorisation (art. 18, al. 1, et 19, al. 3, LFAIE);

25.13 Une charge mentionnée conformément à la LFAIE ou au droit antérieur s'oppose à la réquisition (cf. chapitre 8);

*Tel est notamment le cas d'une revente pendant le délai d'interdiction de revente prescrit à l'article 11, al. 2, let. c, OAIE. Une autorisation est nécessaire pour réduire la durée de l'interdiction; elle doit être demandée par l'aliénateur, et non par l'acquéreur.*

25.14 L'autorisation d'acquisition a été refusée ou encore a été révoquée, avant la réquisition (art. 18, al. 1 in fine et art. 19, al. 3, LFAIE).

25.2 Si l'office du registre foncier écarte la réquisition pour un motif relevant de la LFAIE, sa décision est sujette à recours devant l'autorité de recours compétente en vertu de la LFAIE (art. 18, al. 3, LFAIE). Ce recours remplace le recours en matière de registre foncier selon l'article 103 ORF. Si l'office du registre foncier a écarté la réquisition pour d'autres motifs, c'est par contre le recours en matière du registre foncier qui sera ouvert. L'office du registre foncier doit indiquer les voies de droit en conséquence dans sa décision de rejet.

## **Chapitre 3 Personnes à l'étranger au sens de la LFAIE**

### **31 Personnes physiques**

31.1 Par personnes physiques à l'étranger, on entend (art. 5, al. 1, let. a et a<sup>bis</sup>, LFAIE, et 2 OAIE) :

31.11 les étrangers qui ont leur domicile à l'étranger;

- 31.12 les étrangers qui ont leur domicile en Suisse, et ne sont, ni ressortissants d'un Etat membre de la CE ou de l'AELE, ni détenteurs d'une autorisation d'établissement C valable.

*Ne relèvent ainsi pas de la LFAIE les Suisses (y compris double-nationaux) domiciliés en Suisse ou à l'étranger, les ressortissants des Etats de la CE et de l'AELE qui ont leur domicile légal et effectif en Suisse, ainsi que, lorsqu'ils sont au bénéfice d'une autorisation d'établissement C valable et ont leur domicile effectif en Suisse, les ressortissants d'autres Etats.*

*L'office du registre foncier n'inscrit l'acte au grand livre directement, soit sans renvoi de l'acquéreur étranger à l'autorité d'autorisation, que si ce dernier est au bénéfice d'un permis de séjour B CE/AELE ou de résidence C CE/AELE valable (art. 2, al. 2, OAIE) ou d'un permis d'établissement C (art. 2, al. 3, OAIE), et fait la preuve qu'il a également son domicile effectif, soit le centre de son existence, en Suisse. Une attestation de la commune selon laquelle cette personne s'est annoncée auprès d'elle, en soi, ne suffit pas. L'acquéreur doit par exemple prouver qu'il vit dans le même ménage que son épouse et ses enfants en Suisse, qu'il s'est annoncé partant dans le pays étranger et qu'il s'acquitte de la totalité de ses impôts en Suisse. Constituent d'autres circonstances plaidant en faveur de la reconnaissance d'un domicile effectif en Suisse, l'existence d'un contrat d'engagement, l'immatriculation d'un véhicule ou la participation régulière à une société en Suisse. S'il manque une telle preuve ou s'il existe des doutes légitimes concernant le domicile effectif, l'office du registre foncier doit renvoyer l'acquéreur à l'autorité cantonale en matière d'autorisation.*

*Les personnes au service de bénéficiaires institutionnels au sens de la loi sur l'Etat hôte (RS 192.12) et qui sont au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, de même que de bureaux d'administrations étrangères de chemins de fer, de postes ou de douanes et qui sont au bénéfice d'un certificat de service (art. 5, al. 1 et 3, OAIE) – personnes qui de ce fait n'ont pas besoin d'une autorisation de la police des étrangers pour s'établir légalement en Suisse - ne sont plus assujetties au régime de l'autorisation, lorsqu'elles ont leur domicile effectif en Suisse, qu'elles sont ressortissantes d'un Etat membre de la CE ou de l'AELE, ou, pour les ressortissants d'un autre pays, qu'elles établissent avoir séjourné en Suisse pendant une durée qui leur permettrait d'obtenir l'autorisation d'établissement ou permis C (soit 5 ou 10 ans selon leur nationalité ; pour l'acquisition non-soumise à autorisation d'une résidence principale, cf. ch. 52.11). En règle générale, l'office du registre foncier laissera l'examen de ces cas à l'autorité d'autorisation.*

*Les acquéreurs étrangers au bénéfice d'autres types d'autorisation devront en principe aussi être renvoyés à l'autorité d'autorisation. Cela vaut également pour les permis de séjour de courte durée L CE/AELE, du fait que, pour ces personnes, un domicile effectif en Suisse ne peut être admis sans autre. Est réservé le cas des frontaliers, qui conservent leur domicile à l'étranger: cf. ch. 68.*

## **32 Personnes morales et sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir**

32.1 Par personnes à l'étranger, on entend les personnes morales et les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger, même s'il s'agit, économiquement, d'entreprises suisses (art. 5, al. 1, let. b, LFAIE).

32.2 Par personnes à l'étranger on entend aussi les personnes morales et les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir (société en nom collectif et en commandite), qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante (art. 5, al. 1, let. c, en relation avec art. 6 LFAIE).

*Ainsi, les sociétés ayant siège en Suisse qui appartiennent à des étrangers non soumis à la LFAIE (cf. commentaire au ch. 31.12), ne sont pas considérées comme personnes à l'étranger.*

32.3 Il est souvent difficile d'établir si des personnes à l'étranger ont une position dominante. L'assujettissement (subjectif) au régime de l'autorisation peut en règle générale être nié:

32.31 Dans le cas de sociétés, sociétés coopératives et fondations qui ont fait l'objet d'une décision constatant, relativement à une autre acquisition, le non-assujettissement du point de vue subjectif, pour autant que cette décision ne date pas, en règle générale, de plus d'une année, que les organes de la personne morale rendent vraisemblables que les rapports de participation et de financement ne se sont pas modifiés entre-temps et que le financement de la nouvelle acquisition ne nécessite pas de financement étranger;

32.32 Dans le cas de sociétés en nom collectif ou en commandite si aucun associé n'est une personne à l'étranger;

32.33 Dans le cas de sociétés anonymes si les actionnaires sont exclusivement des citoyens suisses ou des entreprises suisses (holding);

32.34 Dans le cas de sociétés coopératives si les associés sont exclusivement, des citoyens suisses;

*Les sociétés selon ch. 32.32 à 32.34, dont le but principal est l'acquisition ou le commerce d'immobilier d'habitation au sens de l'art. 4, al. 1, let. e LFAIE, doivent cependant en règle générale être renvoyées à l'autorité d'autorisation.*

32.35 Dans le cas de sociétés coopératives de construction d'intérêt public auxquelles une corporation publique (commune, canton, Confédération) participe financièrement;

32.36 Dans le cas de sociétés coopératives dont le cercle des associés est largement ouvert au public;

32.37 Dans le cas de fondations de prévoyance en faveur du personnel soumises à la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP, RS 831.40) et dans le cas de fondations de pré-

voyance en faveur du personnel de sociétés ou de sociétés coopératives qui, conformément aux critères énumérés ci-dessus, peuvent être considérées comme non-assujetties.

*L'office du registre foncier procède à un examen sommaire en se basant sur les pièces produites lors de la réquisition, sur ses connaissances personnelles et sur d'autres documents déposés par l'acquéreur (p. ex. extrait du registre du commerce, attestation notariale, registre des actionnaires, bilan et comptabilité annuelle). Les attestations délivrées par le notaire ne peuvent être prises en considération que si elles exposent un état de fait. Par exemple, le notaire constate que tous les actionnaires sont suisses et que ceux-ci ont déclaré les actions aux autorités fiscales. Par contre, une attestation notariale selon laquelle des personnes à l'étranger ne détiennent pas une position dominante n'a aucune valeur probante.*

### **33 Opérations à titre fiduciaire, Trusts**

- 33.1 Par personnes à l'étranger on entend aussi des acquéreurs qui ne sont en principe pas soumis à la LFAIE (par ex. suisses, étrangers qui ont le droit de s'établir, et sociétés suisses dominées par des suisses), s'ils acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.

*Une telle affaire pour le compte d'autrui (homme de paille) ne se reconnaît pas facilement. L'office du registre foncier renverra donc l'acquéreur devant l'autorité de première instance si, sur la base des pièces justificatives déposées lors de la réquisition, il soupçonne l'existence d'une opération fiduciaire.*

- 33.2 L'apport d'un immeuble dans le patrimoine d'un Trust est, en principe, soumis au régime de l'autorisation prévu par la LFAIE, lorsque l'un des propriétaires fiduciaires (Trustees) ou des personnes bénéficiaires (beneficiaries) est une personne à l'étranger.

*Un Trust ne peut être inscrit comme propriétaire d'un immeuble au registre foncier. Le Trustee doit être inscrit comme propriétaire formel. Selon la pratique actuelle, on peut considérer qu'il n'y a pas assujettissement au régime de l'autorisation lorsque les Trustees et les Beneficiaries ne sont pas des personnes soumises à la LFAIE et qu'une extension ultérieure à d'autres Beneficiaries n'est pas possible 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), que le Beneficiary est identique à ce dernier, ou que les Beneficiaries n'acquièrent pas de droits conférant à leur titulaire une position analogue à celle d'un propriétaire d'immeuble. Il n'existe actuellement pas encore de pratique constante et incontestée sur ce point. En outre, l'examen de la question de savoir si les conditions d'un non-assujettissement au régime de l'autorisation sont réunies, requiert, dans la plupart des cas, un travail important. C'est pourquoi les acquisitions liées à un Trust doivent être renvoyées à l'autorité cantonales en matière d'autorisation.*

## Chapitre 4      Acquisition d'immeubles servant d'établissement stable

### 41      Principes

- 41.1 L'autorisation n'est pas nécessaire si l'immeuble sert d'établissement stable 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 ou, autrement dit, si l'immeuble sert à l'exercice d'une activité économique (par ex.: usines, dépôts, bureaux, centres commerciaux, magasins, hôtels, restaurants, locaux pour l'artisanat, cabinets médicaux; art. 2, al. 2, let. a, et art. 2, al. 3, LFAIE). Peu importe que cette activité soit exercée par l'entreprise de l'acquéreur ou que celui-ci loue ou afferme l'immeuble à un tiers pour l'exercice d'une telle activité. Une personne à l'étranger peut donc acquérir ce type d'immeubles dans le seul but de placer des capitaux.
- 41.2 Si l'acquéreur envisage l'acquisition d'un immeuble servant à l'exercice d'une activité économique, l'office du registre foncier doit vérifier cette affectation avant de pouvoir inscrire directement l'acte juridique dans le grand livre. Il doit d'abord contrôler que l'immeuble ne sert pas à un placement de capitaux prohibé (art. 12, let. a, LFAIE), c'est-à-dire que l'acquéreur n'acquiert pas de logements (villas individuelles, immeubles locatifs, appartements), ni ne projette d'en construire, exceptions mises à part. En outre, la surface de l'immeuble ne doit pas être supérieure à ce qu'exige son affectation (art. 12, let. b, LFAIE). L'office du registre foncier doit donc aussi contrôler que l'acquéreur n'acquiert pas davantage de terrain que la superficie de réserve admissible destinée à l'extension à moyen terme de l'entreprise (art. 18a, al. 1, let. c, OAIE), à moins que ce surplus ne soit affecté à court terme à l'exercice d'une activité économique, à savoir dans les deux ans (demander à l'acquéreur une déclaration écrite, art. 18a, al. 1, let. b, OAIE). La conservation de terrain à bâtir, même si celui-ci est situé dans une zone industrielle ou commerciale, et non pas dans une zone d'habitation, constitue un pur placement de capitaux prohibé. Les bâtiments vides et qui à moyen terme ne servent plus à l'exercice d'une activité économique doivent être assimilés à du terrain à bâtir.
- 41.3 Peuvent exceptionnellement être acquis, sans autorisation, à titre d'établissements stables les logements qui sont nécessaires à l'exploitation de l'entreprise (soit pour le concierge ou le technicien si leur présence à proximité de l'entreprise est indispensable quasiment en permanence) et ceux qui sont imposés par des prescriptions d'aménagement du territoire relatives aux quotas de logements (art. 2, al. 3, LFAIE). De pratique constante, des logements peuvent être exceptionnellement acquis avec l'immeuble de l'entreprise lorsque leur distraction de la partie utilisée pour l'exploitation n'est pas possible en pratique et serait totalement disproportionnée (par exemple une maison au milieu d'une aire industrielle ou un appartement dans un bâtiment commercial ou industriel de plusieurs étages, en particulier lorsque l'accès n'en est possible qu'à travers les locaux d'entreprise). Le terrain situé hors de la zone à bâtir peut être acquis à titre d'établissement stable s'il sert à l'exercice d'une activité économique telle que par exemple l'agriculture ou l'industrie du bois.

- 41.4 Les explications figurant dans le présent chapitre valent non seulement pour l'acquisition d'un droit de propriété sur un immeuble servant d'établissement stable, mais aussi pour l'acquisition sur un tel immeuble des autres droits énumérés à l'article 4 LFAIE (cf. chapitre 7). Dans ce cas, par exemple, le financement d'une acquisition, l'acquisition d'une cédule hypothécaire, la constitution d'un droit d'emption, de préemption ou de réméré ne sont pas non plus assujettis au régime de l'autorisation.

## 42 Inscription dans le grand livre

- 42.1 L'office du registre foncier inscrit directement dans le grand livre l'acte juridique relatif à un immeuble construit, c'est-à-dire sans renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance, si:
- 42.11 L'acquéreur prouve que les bâtiments abriteront exclusivement l'activité économique d'une entreprise (Art. 18a, al. 1, let. a, OAIE), et qu'en conséquence, ils ne comprendront pas de logements ;
- 42.12 L'acquéreur prouve en plus que deux tiers au moins de la surface totale de l'immeuble servent à l'exercice par une entreprise d'une activité économique (art. 18a, al. 1, let. c, OAIE);

*Ces deux preuves peuvent être apportées par la justification de l'appartenance à une zone idoine, par une attestation de la commune, par une description actuelle de l'immeuble, par les plans ou l'autorisation de construction, ou encore par d'autres pièces justificatives. Il doit ainsi être aisément déterminable, pour l'office du registre foncier, que la surface de réserve ne représente pas plus du tiers de la surface totale de l'immeuble (art. 18a, al. 1, let. c OAIE). L'immeuble ne doit toutefois pas forcément être bâti pour plus des deux tiers de sa surface. Des emplacements de stockage, des places de parc, des chemins d'accès et d'autres surfaces affectées à des fins similaires sont considérées comme utilisées pour l'exercice d'une activité économique.*

- 42.13 Pour les surfaces de réserve (au maximum un tiers de l'ensemble de la surface; cf. ch. 42.12), l'acquéreur déclarera en outre par écrit qu'il n'y construira pas de logements;
- 42.2 En ce qui concerne un immeuble servant d'établissement stable contenant des logements, l'office du registre foncier inscrit directement l'acte juridique au grand livre lorsque les conditions de chiffres 42.12 et 42.13 sont remplies et que :
- 42.21 L'acquéreur prouve que le logement existant ou à construire est nécessaire à l'exploitation de l'entreprise, pour la surveillance des installations par un concierge ou un technicien, et il déclare par écrit réserver ce logement à ces personnes;
- 42.22 L'immeuble est situé dans une zone imposant des quotas en matière de logements (art. 2, al. 3, LFAIE) et les logements ne représentent pas une part supérieure à celle prescrite;

*Les prescriptions relatives aux quotas de logements sont des normes adoptées par les communes, dans le domaine de l'aménagement du territoire, selon lesquelles des immeubles ou des zones déterminées doivent com-*

*prendre un certain nombre de logements, souvent défini en pour cent de la surface brute au plancher. L'exemption du régime de l'autorisation en vertu de l'article 2, al. 3, LFAIE ne vaut toutefois pas pour tous les immeubles pour lesquels des quotas de logements sont imposés, mais seulement pour les immeubles servant principalement d'établissement stable qui comprennent une part accessoire imposée de logements. Cette part effective de logements ne doit toutefois pas être supérieure au minimum résultant des prescriptions.*

- 42.23 Un logement isolé dont le caractère accessoire est clair;  
*C'est le cas par exemple quand un logement se trouve intégré dans un ensemble de constructions industrielles ou commerciales.*
- 42.24 L'acquéreur déclare par écrit que les logements seront transformés et affectés à un usage commercial (art. 18a, al. 1, let. a, OAIE), et prouve pouvoir réaliser cette transformation à court terme;  
*Une autorisation de transformation entrée en force ou une attestation de la Commune devra alors être déposée à titre de preuve. Les baux en cours devront prendre fin dans les six mois (attestation selon laquelle les congés n'ont pas été contestés). La déclaration relative à la transformation peut être contenue dans l'acte notarié de transfert immobilier.*
- 42.3 S'agissant d'immeubles qui supportent des bâtiments dont la vocation n'est pas ou pas entièrement l'activité économique ou qui ne sont plus utilisables dans un tel but, l'office du registre foncier n'inscrit directement au grand livre que si:
- 42.31 L'acquéreur déclare par écrit que l'immeuble, pour deux tiers au moins, sera transformé et affecté à l'activité économique d'une ou plusieurs entreprise(s), au plus tard dans les deux ans (art. 18a, al. 1, let. c OAIE);
- 42.32 Il déclare en outre par écrit qu'il n'y créera pas de logements à l'exception des cas visés par les chiffres 42.21 et 42.22 ci-dessus.  
*Ces déclarations peuvent être contenues dans l'acte notarié visant le transfert immobilier.*

## **Chapitre 5            Acquisition de résidences principales**

### **51            Principes**

- 51.1 Une personne physique à l'étranger n'a plus besoin d'obtenir une autorisation pour l'acquisition de son propre logement ou, autrement dit, si l'immeuble qu'elle acquiert lui servira de résidence principale au lieu de son domicile légal et effectif (art. 2, al. 2, let. b, LFAIE). Comme les ressortissants des Etats membres de la CE et de l'AELE qui sont domiciliés en Suisse ne sont plus des personnes à l'étranger (ch. 3), les dispositions en matière d'acquisition de résidence principale s'appliquent seulement aux ressortissants d'autres pays.

- 51.2 Si l'acquéreur envisage l'acquisition d'un tel immeuble, l'office du registre foncier doit vérifier que toutes les conditions du non-assujettissement sont remplies avant de pouvoir inscrire directement l'acte juridique dans le grand livre. L'acquéreur doit être autorisé à prendre domicile au lieu de situation de l'immeuble (il sera en général détenteur d'une autorisation de séjour ou permis B). Il doit déclarer par écrit qu'il utilisera l'immeuble comme résidence principale pour lui-même et sa famille (art. 18a, al. 2, let. a et b, OAIE). L'office du registre foncier doit en outre contrôler que l'immeuble ne sert pas à un placement de capitaux prohibé (art. 12, let. a, LFAIE), à savoir que l'acquéreur n'acquiert pas ou ne construit pas plus d'un logement. La surface nette de plancher habitable n'est par contre pas limitée. Si l'acquéreur acquiert du terrain à bâtir, il doit construire la maison à court terme, soit dans le délai d'un à deux ans. De plus, la surface de l'immeuble ne doit pas être supérieure à ce qu'exige son affectation (art. 12, let. b, LFAIE, et 18a, al. 2, let. c, OAIE). En particulier, il faut que l'acquéreur n'ait pas la possibilité de construire d'autres logements sur l'immeuble, puis le cas échéant de morceler celui-ci et de le revendre.

## 52 Inscription dans le grand livre

- 52.1 L'office du registre foncier inscrit l'acquisition d'une résidence principale directement dans le grand livre, c'est-à-dire sans renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance (art. 18a, al. 2, OAIE), si (conditions cumulatives):
- 52.11 L'acquéreur produit une autorisation de séjour B, ou une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, ou encore un certificat de service de bureaux d'administrations étrangères de chemins de fer, de postes ou de douanes ayant leur siège en Suisse (art. 5 OAIE) ainsi que la preuve de son domicile effectif, c'est-à-dire le centre de son existence, en Suisse (concernant cette preuve, cf. le commentaire au ch. 31.12, dernier paragraphe);
- 52.12 L'acquéreur établit qu'il s'agit d'un immeuble d'habitation et qu'il n'acquiert qu'un seul logement;
- Dans les cas douteux, cette preuve peut être apportée par une attestation de la commune, une description actuelle de l'immeuble, les plans, l'autorisation de construire, d'autres pièces justificatives ou les propres connaissances de l'office du registre foncier.*
- 52.13 Et si la surface de la parcelle ne dépasse pas 3'000 m<sup>2</sup>;
- 52.14 Ou, dans le cas où la surface de la parcelle dépasse 3'000 m<sup>2</sup>, s'il apparaît d'emblée à l'office du registre foncier, sur la base de plans, de photographies ou de connaissances propres, qu'un morcellement de l'immeuble serait inopportun (trace de frontière, pente escarpée, lisière de forêt, talus, murs) ou si l'acquéreur établit son besoin d'un surplus de surface (écuries, places de stationnement, piscine);
- 52.15 Et si l'acquéreur déclare par écrit qu'il utilisera l'immeuble comme résidence principale exclusivement pour lui-même et sa famille, qu'il ne le louera pas, même partiellement, et n'y créera pas d'autres logements;

- 52.16 En cas d'acquisition de terrain à bâtir, s'il élablit de plus, au moyen d'une autorisation de construire passée en force, que l'immeuble est situé dans une zone admettant la construction d'une maison individuelle et s'il déclare en outre par écrit commencer la construction dans le délai d'une année.

*Les déclarations peuvent figurer dans l'acte notarié par lequel l'immeuble est acquis.*

## Chapitre 6      Autres exceptions à l'assujettissement

Outre les exceptions développées aux chapitres 4 et 5, selon lesquelles sont exemptées du régime de l'autorisation l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable et l'acquisition de résidences principales, ne sont pas non plus assujettis les acquéreurs suivants (art. 7 et 7a LFAIE):

- 61 Les héritiers légaux, au sens du droit suisse, dans la dévolution d'une succession (art. 7, let. a), lors de l'acquisition en mains communes par l'hoirie ou lors du partage de la succession;

*Sont réputés héritiers légaux, le conjoint, le partenaire enregistré et les héritiers légaux, même potentiels, dans la dévolution légale ou testamentaire d'une succession. Est donc aussi visé un héritier institué ou un légataire, défini comme héritier légal par le CC, même s'il serait exclu dans une succession ab intestat par un héritier qui le précède dans l'ordre légal de succession (ATF 108 Ib 425 = Pra 72, 1983, n° 123). La part héréditaire n'est pas déterminante pour la question de l'assujettissement.*

- 62 Les parents, en ligne directe ascendante ou descendante, ainsi que le conjoint ou partenaire enregistré de l'aliénateur (let. b);

*La transmission d'un immeuble entre parents en ligne collatérale, par exemple entre frères et sœurs, n'est pas soustraite au régime de l'autorisation. Dès lors, il y a risque d'actes visant à éluder la loi. Un tel acte serait notamment réalisé dans l'hypothèse où un enfant aliène un immeuble à ses parents, lesquels le transmettraient à bref délai à un autre enfant, même si les deux actes juridiques pris séparément ne seraient pas assujettis au régime de l'autorisation conformément à la lettre b. D'ailleurs, si l'enfant avait acquis l'immeuble peu de temps avant de l'aliéner à ses parents, le premier acte juridique pourrait déjà constituer un acte visant à éluder la loi. Si l'office du registre foncier remarque de tels transferts dans un délai d'un à deux ans, il doit renvoyer l'acquéreur devant l'autorité de première instance.*

- 63 Les acquéreurs qui sont déjà copropriétaires ou propriétaires communs de l'immeuble (art. 7, 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.*

- 64 Les titulaires d'un droit de propriété par étages pour l'échange, dans le même immeuble, de leurs parts de propriété (art. 7, let. d);

*L'échange d'un appartement contre un autre appartement légèrement plus grand est donc possible. Toutefois, la superficie du nouvel appartement ne*

*doit pas dépasser la surface admissible (art. 10, al. 2 et 5, OAIE). Si les appartements sont situés dans deux immeubles de base distincts, mais que ceux-ci font partie du même ensemble de constructions, l'échange ne sera pas non plus assujéti au régime de l'autorisation.*

- 65 L'acquéreur d'un immeuble de remplacement lors d'une expropriation, d'un remembrement ou d'un remaniement parcellaire opérés avec le concours de l'autorité (art. 7, let. e), celui acquis en remplacement de celui qui a été aliéné à une corporation ou à un établissement de droit public (art. 7, let. f), ou encore l'acquéreur d'une surface de faible importance par suite d'une rectification de limite ou, en cas de propriété par étages, d'une augmentation de la valeur de la quote-part (art. 7, let. g);

*En cas de remembrement ou de remaniement parcellaire effectué avec le concours des autorités, l'acquisition peut être inscrite directement au registre foncier.*

*La lettre f) est aussi applicable à l'acquisition d'un immeuble de remplacement par rapport à celui aliéné sous la menace d'une expropriation. Pour l'office du registre foncier, il est souvent difficile d'établir l'existence d'une acquisition de remplacement, de sorte que l'acquéreur sera en général renvoyé à l'autorité d'autorisation.*

*La notion de rectification de limite se comprend dans un sens large. Elle englobe l'acquisition d'une surface supplémentaire à titre d'arrondissement d'un immeuble déjà acquis conformément au droit - par exemple une place de stationnement, un chemin d'accès, un coin de jardin - ou l'acquisition complémentaire d'un local d'habitation ou de dépôt, ou d'une place de parc dans un garage. Par surface de faible importance, on entend une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup> et, en cas de propriété par étages, une augmentation jusqu'à 20 pour cent de la valeur de la quote-part. Si l'acquisition complémentaire de surface ou de quote-part dépasse ces limites, l'office du registre foncier doit renvoyer l'acquéreur devant l'autorité de première instance (article 10 OAIE).*

- 66 L'acquéreur d'un immeuble lorsque l'intérêt supérieur de la Confédération le commande (art. 7, let. h);

*Le Conseil fédéral connaît des requêtes relatives à l'intérêt supérieur de la Confédération (art. 16, al. 1, let. a, LFAIE). L'office du registre foncier renvoie dans tous les cas l'acquéreur devant l'autorité de première instance, à laquelle l'acquéreur doit adresser sa requête à l'intention de l'autorité fédérale (art. 15, al. 2, OAIE).*

- 67 Les personnes physiques qui acquièrent un logement à la suite de la liquidation d'une société immobilière d'actionnaires-locataires fondée avant le 1<sup>er</sup> février 1974 si elles ont acquis, conformément aux dispositions légales qui étaient alors en vigueur, des parts de la société qui correspondent à ce logement (art. 7, let. i);

*S'il manque des documents établissant la conformité au droit de l'acquisition des parts, l'acquéreur doit être renvoyé devant l'autorité de première instance.*

- 68 Les frontaliers ressortissants de la CE et de l'AELE qui acquièrent une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail (art. 7, let. j);

*L'accomplissement de toutes les conditions d'une acquisition non-soumise à autorisation ne peut en général être établie sans autres. L'acquéreur devra donc en principe être renvoyé à l'autorité d'autorisation. L'office du registre foncier ne devrait déroger à cette pratique et inscrire directement au grand livre (art. 18a al. 3 OAIE) que lorsque l'acquéreur présente un permis frontalier G CE/AELE valable (let. a), qu'il déclare par écrit qu'il utilisera le logement en cause comme résidence secondaire (let. b), que la surface de l'immeuble n'excède pas 1000 m<sup>2</sup> (let. c) et qu'au surplus, sont apportées des preuves et déclarations analogues à celles des ch. 52.12, 52.15 et 52.16 (acquisition non soumise à autorisation d'une résidence principale).*

- 69 Les Etats étrangers et organisations internationales et autres bénéficiaires selon l'article 2 de la loi sur l'Etat hôte (RS 192.12) qui acquièrent un immeubles à des fins officielles (art. 7a LFAIE, art. 16 et 17 de la loi sur l'Etat hôte).

*Des acquisitions de ce genre sont entièrement soumises à la loi sur l'Etat hôte. L'inscription de l'acquisition d'un immeuble au registre foncier présuppose une décision favorable émanant du Département fédéral des affaires étrangères (DFAE). En l'absence d'une telle décision, l'office du registre foncier renvoie l'acquéreur à cette autorité. La procédure est réglée à l'article 16 de la loi sur l'Etat hôte et à l'article 25 de l'ordonnance du 7 décembre 2007 sur l'Etat hôte (RS 192.121).*

## **Chapitre 7 Acquisition d'immeubles au sens de la LFAIE**

Est réputée acquisition d'immeubles (condition objective de l'assujettissement) l'acquisition, y compris celle qui s'opère en dehors du registre foncier, des droits suivants, qui ont pour caractéristique d'être inscrits ou annotés dans le registre foncier (art. 4, al. 1, LFAIE):

- 71 L'acquisition d'un droit de propriété, propriété commune et copropriété, y compris la propriété par étages;
- 72 L'acquisition d'un droit de superficie (quel que soit son genre);
- 73 L'acquisition d'un droit d'usufruit ou d'habitation;
- 74 La constitution aussi bien que l'exercice d'un droit d'emption, de préemption ou de réméré;
- 75 L'acquisition d'un droit au sens des chiffres 71 à 74 lors d'une reprise d'un patrimoine ou d'une entreprise (art. 181 CO) ou lors d'une fusion, scission, transformation ou d'un transfert de patrimoine selon la loi sur la fusion (RS 221.301), si de ce fait les droits de l'acquéreur s'accroissent (art. 1, al. 1, let. b, OAIE);
- 76 La conclusion d'un contrat de bail à loyer ou à ferme de longue durée (au moins 10 ans), lorsque qu'elle s'accompagne de dispositions inhabituelles ou

étrangères aux usages en matière civile ou commerciale (art. 1, al. 2, let. a, OAIE);

*Un contrat de bail à loyer sera assujéti au régime de l'autorisation si par exemple les loyers sont payés en une seule fois ou si le locataire exécute d'autres prestations importantes avant l'échéance, ou encore s'il se réserve le droit de transformer substantiellement l'immeuble sans le consentement du propriétaire. Un contrat de bail combiné avec un contrat de prêt est aussi assujéti si les loyers sont compensés avec les intérêts du prêt (cf. art. 1, al. 2, let. a, OAIE; ATF 105 Ib 321). En cas de réquisition pour l'annotation d'un contrat de bail à loyer ou à ferme, l'office du registre foncier doit exiger la production du contrat intégral.*

- 77 La constitution d'un droit de gage immobilier (cédule hypothécaire, hypothèque) pour couvrir des prêts si (condition supplémentaire) les accords excèdent les usages ou le montant des crédits octroyés, placent le débiteur, le propriétaire, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, vu sa situation financière, dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du créancier (art. 1, al. 2, let. b, OAIE);

*L'assujétissement est en règle générale réalisé si la charge dont l'immeuble est grevé excède largement les normes usuelles en matière commerciale et que le propriétaire n'obtiendrait pas d'un tiers - en général une banque suisse - un prêt correspondant (ATF 107 Ib 12, consid. 4). Actuellement, s'agissant d'immeubles d'habitation, la charge ne doit pas excéder le 80 pourcent environ de la valeur vénale. Exceptionnellement, les banques octroient aussi des prêts allant au-delà des 80 pourcent, et même jusqu'à 100 pourcent, de la valeur vénale, notamment si le propriétaire fournit encore d'autres sûretés, telle la mise en gage de l'avoir de prévoyance professionnelle ou celle de polices d'assurance-vie. Si une banque ou une assurance, étrangère ou dominées par des personnes à l'étranger octroie un prêt allant au-delà de 80 pourcent de la valeur vénale de l'immeuble, on pourra en règle générale considérer que l'organisme de prêt aura examiné de façon approfondie la solvabilité du propriétaire et qu'en conséquence une banque suisse lui aurait accordé un prêt dans la même mesure. L'office du registre foncier devrait donc en principe procéder directement à l'inscription de l'acquisition immobilière et à la constitution des droits de gage en faveur de la banque ou de l'assurance étrangère (ou dominée par des personnes à l'étranger), sans renvoyer au préalable à l'autorité d'autorisation. En tous les cas, comme doit le faire une banque ou une assurance suisse lorsque le crédit excède les 80 pourcent, la banque ou l'assurance étrangère en cause doit certifier par écrit qu'elle accorde le prêt en son nom propre et pour son propre compte, qu'elle n'agit pas à titre fiduciaire pour une personne à l'étranger et qu'elle n'a pas reçu, ni ne doit encore recevoir, de sûretés réelles ou personnelles de la part de personnes à l'étranger (l'Association suisse des banquiers avait mis à disposition de ses membres, par circulaire no 6355 du 11 mars 1986, une formule-type pour ce type d'attestation ; si cette formule n'est bien sûr pas obligatoire, une attestation individuelle pourrait en reprendre le contenu).*

- 78 La constitution d'une obligation de non-bâtir (servitude réelle ou personnelle) ou de limitations analogues du droit de propriété (art. 1, al. 2, let. c, OAIE).

## Chapitre 8 Charges

### 81 Mention

- 81.1 Dans sa décision, l'autorité compétente liera en principe l'autorisation octroyée à des charges, qui seront mentionnées au registre foncier (art. 14 LFAIE, art. 11, al. 2, OAIE).
- 81.2 Les charges doivent être mentionnées dans le registre foncier, pour autant que l'autorité de première instance l'ait ordonné expressément. Afin d'éviter que la colonne des mentions soit surchargée d'inscriptions, le texte intégral peut être remplacé par l'inscription de la mention "charges selon LFAIE" dans le grand livre; le cas échéant, le délai d'interdiction de revente peut être indiqué.
- 81.3 Pour le cas d'une réquisition qui contredit une charge mentionnée, cf. ch. 25.13.
- 81.4 Ne peuvent pas être mentionnées les charges ayant trait à l'acquisition de droits pour lesquels aucun feuillet du grand livre n'est ouvert (p. ex. droit d'usufruit, droit d'habitation, droit de superficie non distinct).

### 82 Radiation

- 82.1 Peuvent être radiées d'office:
- 82.11 La charge d'interdiction de revente lorsque le délai d'interdiction de revente est écoulé;
- 82.12 Toutes les autres charges prescrites par la LFAIE et le droit antérieur, si l'immeuble est transféré à une personne non assujettie au régime de l'autorisation (cf. chapitre 6), à l'exception des charges relatives aux appartements (art. 10 LFAIE, 7, al. 2, et 11, al. 2, let. g, OAIE);
- 82.13 Toutes les charges mentionnées selon la LFAIE et le droit antérieur, si l'immeuble est transféré à une autre personne assujettie et ayant obtenu une autorisation (ce sont les charges assortissant la "nouvelle" autorisation qui vaudront pour le nouvel acquéreur).
- 82.2 Selon les alinéas 2 et 3 des dispositions transitoires de la modification de la LFAIE du 30 avril 1997, les charges suivantes sont caduques de par la loi et peuvent être radiées sur requête de l'acquéreur (dans le cas où l'office du registre foncier ne peut pas d'emblée déterminer si une charge est ou non caduque de par la loi, il renvoie le requérant devant l'autorité de première instance en procédant conformément aux art. 18, al. 1, LFAIE et 18, al. 1, OAIE):
- 82.21 Les charges qui assortissaient les autorisations d'acquérir un immeuble servant d'établissement stable (art. 8, al. 1, let. a, abrogé, LFAIE) ou une résidence principale (art. 9, al. 1, let. b, abrogé, LFAIE);

- 82.22 L'obligation de revente qui assortissait les autorisations d'acquérir délivrées aux banques et institutions d'assurance (art. 8, al. 1, let. b, LFAIE, seconde partie de la phrase abrogé);
- 82.23 Les charges fixées par le Département militaire fédéral ou par l'autorité d'autorisation dans des autorisations ou des décisions de constatation du non-assujettissement relatives à un immeuble situé à proximité d'un ouvrage militaire important (les dispositions relatives à la sécurité militaire, soit les art. 5, al. 2, et 12, let. e, LFAIE, ont été abrogées).
- 82.3 Les charges qui ont été révoquées par l'autorité de première instance peuvent être radiées sur requête de l'acquéreur.

### **83 Report et maintien**

- 83.1 En cas d'acquisition par les héritiers légaux, les parents en ligne directe, ascendante ou descendante, et les copropriétaires ou propriétaires communs, selon l'art. 7, lettres a, b et c, LFAIE, les charges demeurent inchangées pour l'acquéreur. Dès lors les mentions subsistent au feuillet du grand livre.
- 83.2 Dans le cas de l'article 7, lettres d, e et f, LFAIE (échanges non assujettis au régime de l'autorisation), les mentions doivent être reportées sur le nouvel immeuble acquis en remplacement.

## **Chapitre 9 Statistique**

### **91 Principes**

- 91.1 L'Office fédéral de la justice tient une statistique de l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels (art. 24, al. 3, LFAIE et 20, al. 1, OAIE).

### **92 Annonces à l'Office fédéral de la justice**

- 92.1 Les offices du registre foncier font leur annonce sans délai à l'Office fédéral de la justice directement ou par l'intermédiaire d'une autorité cantonale (cf. art. 20, al. 2, OAIE), en indiquant le lieu, le type et la surface de l'immeuble, ainsi que la nationalité de l'acquéreur (art 20, al. 1, let. a OAIE) à l'aide du formulaire qui peut être téléchargé sur Internet à la même adresse que les présentes instructions.
- 92.11 Les transferts de propriété relatifs à toutes les autorisations d'acquérir des logements de vacances et des appartements dans des appartôtels (art. 9, al. 2, LFAIE), y compris les droits de superficie, d'habitation, d'usufruit, d'emption, de préemption et de réméré, ainsi que les arrondissements (acquisitions complémentaires) assujettis au régime de l'autorisation;

- 92.12 Les rachats par des Suisses ou des étrangers non soumis à la LFAIE de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels dont l'acquisition avait précédemment fait l'objet d'une autorisation;
- 92.13 Les inscriptions qui font suite à un changement de nom (p. ex. en raison d'un mariage ou d'un divorce) de l'acquéreur qui a obtenu l'autorisation d'acquérir un logement de vacances ou d'un appartement dans un appartôtel.
- 92.2 Les communications doivent être envoyées à l'adresse suivante (la lettre d'accompagnement est facultative): Office fédéral de la justice, OFRF, Bundesrain 20, 3003 Berne.