

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

du 16 décembre 1983 (Etat le 22 mars 2005)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu la compétence de la Confédération en matière de politique étrangère¹;
vu les art. 64 et 64^{bis} de la constitution fédérale^{2,3}
vu le message du Conseil fédéral du 16 septembre 1981⁴,
arrête:

Chapitre 1 But et principes

Art. 1 But

La présente loi limite l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse.

Art. 2 Régime de l'autorisation

¹ L'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente.

² L'autorisation n'est pas nécessaire:

- a. 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;
- b. Si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif;
- c. S'il existe une autre exception au sens de l'art. 7.⁵

RO 1984 1148

- ¹ Cette compétence correspond à l'art. 54, al. 1 de la cst. du 18 avril 1999 (RS 101).
- ² [RS 1 3]. Aux dispositions mentionnées correspondent les art. 122 et 123 de la cst. du 18 avril 1999 (RS 101).
- ³ Nouvelle teneur de la 1^{ère} et de la 2^e ligne selon le ch. 4 de l'annexe à la loi du 24 mars 2000 sur les fors, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2001 (RS 272).
- ⁴ FF 1981 III 553
- ⁵ Introduit par le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

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, ainsi que les surfaces réservées à cet effet, peuvent être acquis simultanément.⁶

Art. 3 Droit fédéral et droit cantonal

¹ L'autorisation n'est accordée que pour les motifs prévus dans la présente loi.

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

Chapitre 2 Assujettissement au régime de l'autorisation

Art. 4 Acquisition d'immeubles

¹ Par acquisition d'immeubles on entend:

- a. L'acquisition d'un droit de propriété, de superficie, d'habitation ou d'usufruit sur un immeuble;
- b.⁷ La participation à une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir et dont le but réel est l'acquisition d'immeubles;
- c. L'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'un fonds de placement immobilier lorsque celle-ci ne fait pas l'objet d'un marché régulier, ou sur une part d'un patrimoine analogue;
- d. ...⁸
- e.⁹ 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, si les parts de cette personne morale ne sont pas cotées auprès d'une bourse en Suisse;
- f.¹⁰ La constitution et l'exercice d'un droit d'emption, de préemption ou de réméré sur un immeuble ou une part au sens des let. b, c et e;
- g. L'acquisition d'autres droits, qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un 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, lors du transfert à l'étranger de son siège statutaire ou réel, un droit sur un

⁶ Introduit par le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

⁸ Abrogée par le ch. I de la LF du 30 avril 1997 (RO 1997 2086; FF 1997 II 1115).

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 8 oct. 2004, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2005 (RO 2005 1337 1339; FF 2003 3900).

¹⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

immeuble dont l'acquisition n'est pas soustraite au régime de l'autorisation en vertu de l'art. 2, al. 2, let. a.¹¹

Art. 5 Personnes à l'étranger

¹ Par personnes à l'étranger on entend:

- a.¹² Les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui n'ont pas leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse;
- a^{bis}.¹³ les ressortissants des autres Etats étrangers qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse;
- b. Les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire ou réel à l'étranger;
- c. Les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse, et dans lesquelles des personnes à l'étranger ont une position dominante;
- d.¹⁴ les personnes physiques ainsi que, les personnes morales ou les sociétés sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, qui ne sont pas des personnes à l'étranger au sens des let. a, a^{bis} et c, lorsqu'elles acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger.¹⁵

² ...¹⁶

Art. 6 Position dominante

¹ Une personne à l'étranger a une position dominante lorsque, en raison de l'importance de sa participation financière, de l'étendue de son droit de vote ou pour d'autres raisons, elle peut exercer, seule ou avec d'autres personnes à l'étranger, une influence prépondérante sur l'administration ou la gestion.

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

¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

¹² Nouvelle teneur selon le ch. I 2 de la LF du 14 déc. 2001 relative aux dispositions concernant la libre circulation des personnes de l'Ac. amendant la Conv. instituant l'AELE, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2002 (RO 2002 685 700; FF 2001 4729).

¹³ Introduite par le ch. I 2 de la LF du 8 oct. 1999 sur l'Ac. entre d'une part, la Confédération suisse et, d'autre part, la CE et ses Etats membres sur la libre circulation des personnes, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2002 (RO 2002 701 721; FF 1999 5440).

¹⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I 2 de la LF du 8 oct. 1999 sur l'Ac. entre d'une part, la Confédération suisse et, d'autre part, la CE et ses Etats membres sur la libre circulation des personnes, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2002 (RO 2002 701 721; FF 1999 5440).

¹⁵ Rectifié par la Commission de rédaction de l'Ass. féd. [art. 33 LREC – RO 1974 1051].

¹⁶ Abrogé par le ch. I de la LF du 30 avril 1997 (RO 1997 2086; FF 1997 II 1115).

- a.¹⁷ possèdent plus d'un tiers du capital-actions ou du capital social;
 - b. Disposent de plus du tiers des voix pouvant être exprimées à l'assemblée générale ou à l'assemblée des associés;
 - c. Constituent la majorité des membres du conseil ou des bénéficiaires d'une fondation de droit privé;
 - d. Ont mis à la disposition de la personne morale des fonds remboursables dont la somme excède la moitié de la différence entre l'ensemble des actifs de la personne morale et l'ensemble des dettes contractées par celle-ci auprès de personnes non assujetties au régime de l'autorisation.
- ³ Une société en nom collectif ou en commandite est présumée être dominée par des personnes à l'étranger lorsque l'une ou plusieurs d'entre elles:
- a. Sont des associés indéfiniment responsables;
 - b. Ont, en tant que commanditaires, mis à la disposition de la société des moyens supérieurs au tiers des fonds propres de celle-ci;
 - c. Ont mis à la disposition de la société ou des associés indéfiniment responsables des fonds remboursables dont la somme excède la moitié de la différence entre l'ensemble des actifs de la société et l'ensemble des dettes contractées par celle-ci auprès de personnes non assujetties au régime de l'autorisation.

Art. 7 Autres exceptions à l'assujettissement¹⁸

Ne sont pas assujettis au régime de l'autorisation:

- a. Les héritiers légaux, au sens du droit suisse, dans la dévolution d'une succession;
- b. Les parents en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur ainsi que son conjoint;
- c.¹⁹ l'acquéreur, lorsqu'il est déjà copropriétaire ou propriétaire commun de l'immeuble;
- d. Les titulaires d'un droit de propriété par étages pour l'échange, dans le même immeuble, de leurs parts de propriété;
- e. L'acquéreur d'un immeuble de remplacement lors d'une expropriation, d'un remembrement ou d'un remaniement parcellaire selon le droit fédéral ou cantonal;
- f. L'acquéreur d'un immeuble acquis en remplacement de celui qu'il a aliéné à une corporation ou à un établissement de droit public;

¹⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 8 oct. 2004, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2005 (RO 2005 1337 1339; FF 2003 3900).

¹⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

¹⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 8 oct. 2004, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2005 (RO 2005 1337 1339; FF 2003 3900).

- g. 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;
- h. Les Etats étrangers et les organisations internationales relevant du droit des gens, lorsqu'ils acquièrent l'immeuble dans un but d'intérêt public reconnu en Suisse, ou d'autres acquéreurs lorsque l'intérêt supérieur de la Confédération le commande; la surface ne doit cependant pas être supérieure à ce qu'exige l'affectation de l'immeuble;
- i.²⁰ Les personnes physiques qui acquièrent un logement à la suite de la liquidation d'une personne morale dont le but réel est l'acquisition d'immeubles et qui a été fondée avant le 1^{er} février 1974, si elles ont acquis, conformément aux dispositions légales qui étaient alors en vigueur, des parts de la personne morale qui correspondent à ce logement;
- j.²¹ les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange qui, en tant que frontaliers, acquièrent une résidence secondaire dans la région de leur lieu de travail.

Chapitre 3 Motifs d'autorisation et de refus

Art. 8 Motifs généraux d'autorisation

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

- a. ...²²
- b. Servir au placement de capitaux provenant de l'activité d'une institution d'assurance étrangère ou sous domination étrangère autorisée à pratiquer en Suisse, pour autant que soient respectés les principes de placement généralement reconnus et que la valeur de l'ensemble des immeubles de l'acquéreur ne dépasse pas les réserves que l'autorité de surveillance des assurances juge techniquement nécessaires pour les activités suisses;
- c. Etre affecté à un but de prévoyance en faveur du personnel d'établissements stables en Suisse ou exclusivement à des buts d'intérêt public, lorsque l'acquéreur est exonéré, pour l'immeuble en cause, de l'impôt fédéral direct;

²⁰ Introduite par le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

²¹ Introduite par le ch. I 2 de la LF du 8 oct. 1999 sur l'Accord entre d'une part, la Confédération suisse et, d'autre part, la Communauté Européenne et ses Etats membres sur la libre circulation des personnes (RO 2002 701; FF 1999 5440). Nouvelle teneur selon le ch. I 2 de la LF du 14 déc. 2001 relative aux dispositions concernant la libre circulation des personnes de l'Ac. du 21 juin 2001 amendant la Conv. du 4 janv. 1960 instituant l'AELE, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2002 (RO 2002 685 700; FF 2001 4729).

²² Abrogée par le ch. I de la LF du 30 avril 1997 (RO 1997 2086; FF 1997 II 1115).

d.²³ Etre affecté à la couverture de créances, garanties par gage, de banques ou d'institutions d'assurance étrangères ou sous domination étrangère autorisées à pratiquer en Suisse, lors d'exécutions forcées ou de liquidations concordataires.

² L'héritier assujéti au régime de l'autorisation, qui ne peut invoquer 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.²⁴

³ En cas de rigueur, une personne physique qui n'a pas de motif d'autorisation, faute de dispositions cantonales ou par suite d'un blocage local des autorisations, est autorisée à acquérir d'une autre personne physique une résidence principale, une résidence secondaire ou de vacances, ou un appartement dans un apparthôtel. Il y a cas de rigueur lorsque l'aliénateur se trouve dans une situation de détresse survenue après coup et imprévisible, qui ne peut être écartée que par l'aliénation de l'immeuble à une personne à l'étranger. ...²⁵.

Art. 9 Motifs d'autorisation dans les cantons²⁶

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

- a. Est destiné à la construction, sans aide fédérale, de logements à caractère social au sens de la législation cantonale dans les lieux où sévit la pénurie de logements, ou comprend de tels logements s'ils sont de construction récente;
- b. ...²⁷
- c. Sert de résidence secondaire à une personne physique dans un lieu avec lequel elle entretient des relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées, tant que celles-ci subsistent.

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

³ Les cantons déterminent les lieux où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans des apparthôtels par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme.²⁸

²³ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

²⁴ Phrase introduite par le ch. I de la LF du 8 oct. 2004, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2005 (RO 2005 1337 1339; FF 2003 3900).

²⁵ Phrase abrogée par le ch. I de la LF du 22 mars 2002 (RO 2002 2467; FF 2002 1012 2509).

²⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 22 mars 2002, en vigueur depuis le 1^{er} sept. 2002 (RO 2002 2467 2468; FF 2002 1012 2509).

²⁷ Abrogée par le ch. I de la LF du 30 avril 1997 (RO 1997 2086; FF 1997 II 1115).

²⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 8 oct. 2004, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2005 (RO 2005 1337 1339; FF 2003 3900).

- 4 L'autorisation n'est pas imputée sur le contingent:
- a. lorsque l'aliénateur a déjà été mis au bénéfice d'une autorisation d'acquérir le logement de vacances ou l'appartement dans un apparthôtel;
 - b. lorsqu'elle a été octroyée en vertu de l'art. 8, al. 3;
 - c. en cas d'acquisition d'une part de copropriété d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel lorsque l'acquisition d'une autre part de copropriété du même logement ou appartement dans un apparthôtel a déjà été imputée sur le contingent.²⁹

Art. 10 Apparthôtels

Est réputé apparthôtel l'hôtel nouveau ou à rénover soumis au régime de la propriété par étages et appartenant à l'hôtelier, à des personnes à l'étranger et, cas échéant, à des tiers, lorsque les conditions suivantes sont réunies:

- a. Les installations nécessaires à l'exploitation hôtelière et les appartements appartiennent à l'hôtelier à raison de 51 pour cent au moins de l'ensemble;
- b. L'exploitation durable de 65 pour cent au moins des quote-parts afférentes aux logements y compris ceux qui appartiennent à l'hôtelier, est assurée en la forme hôtelière;
- c. L'offre de prestations, la construction et l'exploitation hôtelières appropriées ainsi que la rentabilité probable de l'hôtel sont confirmées par un rapport d'expertise de la Société suisse de crédit hôtelier.

Art. 11³⁰ Contingents d'autorisations

¹ Le Conseil fédéral fixe, dans les limites d'un nombre maximum prévu pour l'ensemble du pays, les contingents cantonaux annuels d'autorisations portant sur l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des apparthôtels; ce faisant, il tient compte de l'intérêt supérieur du pays et de ses intérêts économiques.

² Le nombre maximum fixé à l'al. 1 ne doit pas dépasser 1500 unités de contingentement.

³ Le Conseil fédéral fixe les contingents des cantons compte tenu de leur vocation touristique, de leur programme de développement touristique et de la part de propriété foncière qui, sur leur territoire, est en mains étrangères.

⁴ Les cantons établissent les règles relatives à la répartition de leur contingent.

²⁹ Introduit par le ch. I de la LF du 22 mars 2002, en vigueur depuis le 1^{er} sept. 2002 (RO 2002 2467 2468; FF 2002 1012 2509).

³⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 22 mars 2002, en vigueur depuis le 1^{er} sept. 2002 (RO 2002 2467 2468; FF 2002 1012 2509).

Art. 12 Motifs impératifs de refus

L'autorisation d'acquérir est refusée en tout état de cause, lorsque:

- a. L'immeuble sert à un placement de capitaux que la présente loi n'autorise pas;
- b. La surface de l'immeuble est supérieure à ce qu'exige l'affectation de celui-ci;
- c. L'acquéreur a tenté d'éluder la loi;
- d.³¹ l'acquéreur d'une résidence secondaire au sens de l'art. 9, al. 1, let. c, d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel, son conjoint ou ses enfants de moins de 18 ans sont déjà propriétaires d'un immeuble de ce genre en Suisse;
- e. ...³²
- f. L'acquisition est contraire aux intérêts supérieurs du pays.

Art. 13 Restrictions plus sévères dans les cantons

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

- a. Introduire un blocage des autorisations;
- b. N'autoriser l'acquisition de logements de vacances que sous forme de la propriété par étages ou dans le cadre d'un autre ensemble de logements de vacances;
- c. N'autoriser, pour un ensemble de logements de vacances et d'appartements dans un apparthôtel, l'acquisition qu'à concurrence d'une quote-part déterminée des locaux d'habitation;
- d. Prévoir un droit de préemption, à la valeur vénale, en faveur de personnes non assujetties au régime de l'autorisation;
- e. Limiter l'acquisition à un droit de superficie, d'habitation ou d'usufruit.

² Les communes peuvent introduire ces restrictions. Les cantons règlent la procédure.

Art. 14 Conditions et charges

¹ L'autorisation est subordonnée à des conditions et des charges destinées à assurer que l'immeuble sera affecté au but dont se prévaut l'acquéreur.

² Le Conseil fédéral fixe les conditions et les charges minimales, en tant que la présente loi ne le fait pas, ainsi que l'échéance des autorisations.

³¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 8 oct. 2004, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2005 (RO 2005 1337 1339; FF 2003 3900).

³² Abrogée par le ch. I de la LF du 30 avril 1997 (RO 1997 2086; FF 1997 II 1115).

³ Les charges doivent être mentionnées dans le registre foncier.

⁴ A la demande de l'acquéreur, elles peuvent être révoquées pour des motifs impérieux.

⁵ Lorsque le non-assujettissement au régime de l'autorisation est constaté pour le motif que des personnes à l'étranger n'ont pas une position dominante, la décision doit être assortie d'une charge obligeant l'acquéreur à requérir une nouvelle décision de constatation avant chaque modification de la situation qui pourrait justifier l'assujettissement.

Chapitre 4 Autorités et procédure

Art. 15 Autorités cantonales

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 ainsi que sur la révocation d'une autorisation ou d'une charge;
- b. Une autorité habilitée à recourir, à requérir la révocation d'une autorisation ou l'ouverture d'une procédure pénale et à agir en cessation de l'état illicite;
- c. Une autorité de recours.

² L'autorité compétente est celle du lieu où l'immeuble est sis ou, en cas d'acquisition de parts de personne morale ou de participation à une société sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, celle du lieu où se trouve la part des immeubles prépondérante en valeur.

³ Le Département fédéral de justice et police tranche les conflits de compétence qui opposent les autorités de différents cantons.

Art. 16 Autorités fédérales

¹ Après avoir consulté le gouvernement cantonal intéressé, le Conseil fédéral constate:

- a. S'il s'agit d'une acquisition pour laquelle l'acquéreur est dispensé d'une autorisation en raison de l'intérêt supérieur de la Confédération;
- b. Si l'acquisition est contraire aux intérêts supérieurs du pays; si tel est le cas, il refuse l'autorisation.

² Après avoir consulté le gouvernement cantonal intéressé, le Département fédéral des affaires étrangères constate si l'acquéreur est un Etat étranger ou une organisation internationale relevant du droit des gens et si l'acquisition est effectuée dans un but d'intérêt public reconnu en Suisse.

3 ...³³

4 Sont compétents dans les autres cas, le Département fédéral de justice et police et, pour autant que la présente loi le prévoit, l'Office fédéral de la justice.

Art. 17 Procédure d'autorisation

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

² L'autorité de première instance notifie sa décision, en la motivant et en indiquant les voies de recours, aux parties, à la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est sis et, avec le dossier complet, à l'autorité cantonale habilitée à recourir.

³ Si cette dernière renonce à recourir ou retire son recours, elle notifie, sans frais, la décision accompagnée du dossier complet à l'Office fédéral de la justice.

Art. 18 Registre foncier et registre du commerce

¹ Lorsque le conservateur du registre foncier ne peut d'emblée exclure que l'acquisition soit soumise au régime de l'autorisation, il suspend la procédure d'inscription et impartit à l'acquéreur un délai de trente jours pour demander l'autorisation ou faire constater le non-assujettissement au régime de l'autorisation; il écarte la réquisition si l'acquéreur n'agit pas dans ce délai ou si l'autorisation est refusée.

² Le préposé au registre du commerce procède comme le conservateur du registre foncier; toutefois, lorsqu'une personne morale ou une société sans personnalité juridique, mais ayant la capacité d'acquérir, transfère son siège de Suisse à l'étranger, il la renvoie dans tous les cas devant l'autorité de première instance avant de la radier.

³ La décision d'écarter la réquisition prise par le conservateur du registre foncier ou par le préposé au registre du commerce peut faire l'objet d'un recours devant l'autorité cantonale de recours compétente au sens de la présente loi; ce recours remplace le recours devant l'autorité de surveillance du registre foncier ou du registre du commerce.

4 ...³⁴

Art. 19 Enchères forcées

¹ Celui qui, lors d'enchères forcées, est adjudicataire d'un immeuble doit, après l'adjudication, déclarer par écrit à l'autorité chargée des enchères s'il est une personne à l'étranger, notamment s'il agit pour le compte d'une personne à l'étranger; dans les conditions des enchères, il y a lieu d'attirer son attention sur cette obligation et sur le fait que l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est soumise à autorisation.

³³ Abrogé par le ch. I de la LF du 30 avril 1997 (RO 1997 2086; FF 1997 II 1115).

³⁴ Abrogé par le ch. I de la LF du 30 avril 1997 (RO 1997 2086; FF 1997 II 1115).

² Si l'assujettissement au régime de l'autorisation ne fait pas doute et si aucune autorisation entrée en force n'est présentée, ou si l'assujettissement ne peut être exclu sans examen approfondi, l'autorité chargée des enchères, en informant le conservateur du registre foncier, impartit à l'acquéreur un délai de dix jours pour:

- a. Demander l'autorisation ou la constatation qu'aucune autorisation n'est requise;
- b. Constituer des sûretés en garantie du paiement du prix de vente, un intérêt annuel de 5 pour cent devant être versé tant que subsiste cette garantie;
- c. Constituer des sûretés en garantie du paiement des frais relatifs à de nouvelles enchères.

³ Si l'acquéreur n'agit pas dans le délai prescrit ou si l'autorisation lui est refusée par une décision entrée en force, l'autorité chargée des enchères annule l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères; elle en informe le conservateur du registre foncier.

⁴ L'annulation de l'adjudication par l'autorité chargée des enchères peut faire l'objet d'un recours devant l'autorité cantonale de recours compétente au sens de la présente loi; ce recours remplace le recours devant l'autorité de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillite.

⁵ Si lors de la nouvelle vente aux enchères, le prix atteint est inférieur, le premier adjudicataire est tenu de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage.

Art. 20 Recours devant l'autorité cantonale

¹ Les décisions des autorités de première instance, du conservateur du registre foncier, du préposé au registre du commerce ou de l'autorité chargée des enchères sont sujettes à recours devant l'autorité cantonale de recours.

² Ont qualité pour recourir:

- a. L'acquéreur, l'aliénateur et toute autre personne ayant un intérêt digne de protection à ce que la décision soit annulée ou modifiée;
- b. L'autorité cantonale habilitée à cet effet ou, si celle-ci renonce à recourir ou retire son recours, l'Office fédéral de la justice;
- c. La commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est sis, lorsqu'il s'agit d'une autorisation ou d'une décision constatant qu'aucune autorisation n'est requise ou révoquant une charge.

³ Le délai de recours est de trente jours et commence à courir dès la notification de la décision aux parties ou à l'autorité habilitée à recourir.

⁴ L'autorité cantonale de recours notifie sa décision, en la motivant et en indiquant les voies de recours, aux personnes ayant qualité pour recourir, à l'autorité de première instance et, sans frais, aux autorités habilitées à recourir.

Art. 21 Recours devant les autorités fédérales

¹ Les autorités fédérales de recours sont:

- a. Le Tribunal fédéral pour les recours de droit administratif contre les décisions des autorités de recours cantonales et celles du Département fédéral de justice et police;
- b.³⁵ Le Conseil fédéral pour les recours contre les décisions du Département fédéral des affaires étrangères;
- c. Le Département fédéral de justice et police pour les recours contre les décisions de l'Office fédéral de la justice.

² Les parties et les autorités habilitées à recourir devant l'autorité cantonale de recours ont également qualité pour interjeter un recours de droit administratif devant le Tribunal fédéral.

³ La voie de recours de droit administratif est aussi ouverte contre les décisions fondées sur le droit public cantonal; toutefois, si le recours est formé pour violation d'une disposition du droit cantonal autonome, le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral est limité à l'arbitraire.

Art. 22 Administration des preuves

¹ L'autorité de première instance et l'autorité cantonale de recours constatent d'office les faits. Elles ne peuvent se fonder que sur des allégués qu'elles ont vérifiés et sur lesquels elles ont, le cas échéant, réuni les preuves.

² L'autorité de première instance, l'autorité cantonale de recours, le Tribunal fédéral et, à défaut d'une procédure devant ces autorités, l'autorité cantonale habilitée à recourir et l'Office fédéral de la justice peuvent exiger des informations sur tous les faits dont pourrait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci.

³ L'obligation de fournir ces renseignements incombe à celui qui, en raison de ses fonctions, à titre professionnel, par contrat, en tant qu'organe d'une personne morale, d'une société sans personnalité juridique, ou d'un fonds de placement, participe par le financement ou de toute autre manière à la préparation, à la conclusion ou à l'exécution d'un acte juridique ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble; sur demande, il doit aussi permettre à l'autorité de consulter les livres d'affaires, la correspondance ou autres documents et produire ceux-ci.

⁴ L'autorité peut statuer au détriment de l'acquéreur lorsqu'une personne tenue de fournir des renseignements refuse de prêter le concours nécessaire qu'on peut attendre d'elle.

³⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

Art. 23 Mesures provisionnelles

¹ Les autorités cantonales et, si aucune procédure n'est encore engagée, également l'Office fédéral de la justice peuvent ordonner les mesures provisionnelles propres à maintenir un état de droit ou de fait.

² Le recours contre une mesure provisionnelle n'a pas d'effet suspensif.

Art. 24 Entraide

¹ Les autorités administratives et judiciaires de la Confédération et des cantons se prêtent entraide.

² Les autorités et les fonctionnaires 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 cantonale habilitée à recourir ou à l'Office fédéral de la justice.

³ Les autorités compétentes communiquent à l'Office fédéral de la justice les renseignements nécessaires à l'établissement et à la publication d'une statistique sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger; l'Office fédéral de la justice communique aux autorités compétentes les informations sur les faits dont dépend l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci.

Chapitre 5 Sanctions

Section 1 Droit administratif

Art. 25 Révocation de l'autorisation et constatation ultérieure de l'assujettissement³⁶

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

^{1bis} L'assujettissement au régime de l'autorisation est constaté d'office ultérieurement lorsque l'acquéreur a fourni à l'autorité compétente, au conservateur du registre foncier ou au préposé au registre du commerce des indications inexactes ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre cet assujettissement.³⁷

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

³⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

³⁷ Introduit par le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

Section 2 Droit civil

Art. 26 Inefficacité et nullité

¹ Les actes juridiques concernant une acquisition pour laquelle l'intéressé doit être au bénéfice d'une autorisation restent sans effets en l'absence d'autorisation passée en force.

² Ils sont nuls lorsque:

- a. L'acquéreur exécute l'acte juridique sans demander une autorisation ou avant que celle-ci ne passe en force;
- b. L'autorité a refusé l'autorisation ou l'a révoquée par une décision passée en force;
- c. Le conservateur du registre foncier ou le préposé au registre du commerce écarte la réquisition, sans que l'autorité de première instance ait préalablement refusé l'autorisation;
- d. L'autorité chargée des enchères annule l'adjudication, sans que l'autorité de première instance ait préalablement refusé l'autorisation.

³ L'inefficacité et la nullité sont prises en considération d'office.

⁴ Elles ont les conséquences suivantes:

- a. Les prestations promises ne sont pas exigibles;
- b. Les prestations fournies peuvent être répétées dans le délai d'une année dès la connaissance du droit de répétition ou, en cas de procédure pénale, dès la clôture de cette procédure, mais au plus tard dans les dix ans qui suivent l'exécution de ces prestations;
- c. L'action en cessation de l'état illicite est intentée d'office.

Art. 27 Action en cessation de l'état illicite

¹ L'autorité cantonale habilitée à recourir ou, si elle n'agit pas, l'Office fédéral de la justice, intente contre les parties:³⁸

- a. Une action en 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. Une action en dissolution d'une personne morale et en dévolution de son patrimoine à la corporation publique, dans le cas particulier visé à l'art. 57, al. 3, du code civil suisse³⁹.

² Si le rétablissement de l'état antérieur se révèle impossible ou inopportun, le juge ordonne les enchères publiques 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.

³⁸ Nouvelle teneur selon le ch. 4 de l'annexe à la loi du 24 mars 2000 sur les fors, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2001 (RS 272).

³⁹ RS 210

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

⁴ Les deux actions doivent être intentées:

- a. Dans l'année qui suit l'entrée en force d'une décision entraînant la nullité;
- b. Dans les autres cas, mais sous réserve de la suspension pendant une procédure administrative, dans les dix ans qui suivent l'acquisition;
- c. Lorsqu'il y a actes punissables, 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-intérêts.

Section 3 Droit pénal

Art. 28 Actes visant à éluder le régime de l'autorisation

¹ Celui qui, intentionnellement, aura mis à exécution un acte juridique nul en raison du défaut d'autorisation ou qui, en sa qualité d'héritier tenu de requérir une autorisation, n'aura pas demandé celle-ci dans le délai prescrit, sera puni de l'emprisonnement ou de l'amende jusqu'à 100 000 francs.

² Si l'auteur a agi par métier, la peine sera l'emprisonnement pour 6 mois au moins.

³ Si l'auteur a agi par négligence, la peine sera l'amende jusqu'à 50 000 francs.

⁴ Si l'auteur rétablit l'état antérieur, le juge pourra atténuer la peine.

Art. 29 Indications inexactes

¹ Celui qui, intentionnellement, aura fourni à l'autorité compétente, au conservateur du registre foncier ou au préposé au registre du commerce des indications inexactes ou incomplètes sur des faits dont pourrait dépendre l'assujettissement au régime de l'autorisation ou l'octroi de celle-ci, ou qui aura astucieusement exploité une erreur de l'autorité, sera puni de l'emprisonnement ou de l'amende jusqu'à 100 000 francs.⁴⁰

² Celui qui, par négligence, aura fourni des indications inexactes ou incomplètes, sera puni de l'amende jusqu'à 50 000 francs.

Art. 30 Inobservation des charges

¹ Celui qui, intentionnellement, n'aura pas respecté une charge, sera puni de l'emprisonnement ou de l'amende jusqu'à 100 000 francs.

² Si l'auteur a agi par négligence, la peine sera l'amende jusqu'à 50 000 francs.

⁴⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 30 avril 1997, en vigueur depuis le 1^{er} oct. 1997 (RO 1997 2086 2089; FF 1997 II 1115).

³ La peine sera l'amende jusqu'à 20 000 francs si, après coup, la charge est révoquée ou si l'auteur la respecte.

⁴ Le juge pénal ne peut statuer avant l'issue d'une procédure en révocation de la charge.

Art. 31 Refus de fournir des renseignements ou de produire des documents

Celui qui n'aura pas donné suite à l'injonction de fournir des renseignements ou de produire des documents à lui notifiée par l'autorité compétente sous la menace des peines prévues par le présent art., sera puni des arrêts ou de l'amende jusqu'à 50 000 francs. Il n'encourra aucune peine, s'il peut se prévaloir du secret professionnel au sens de l'art. 321 du code pénal suisse⁴¹.

Art. 32 Prescription

¹ L'action pénale se prescrit:

- a. Par deux ans pour le refus de fournir des renseignements ou de produire des documents;
- b. Par cinq ans pour les autres contraventions;
- c. Par dix ans pour les délits.

² La peine infligée pour une contravention se prescrit par cinq ans.

Art. 33 Dévolution d'avantages patrimoniaux illicites

¹ Celui qui, par l'effet d'une infraction, aura obtenu un avantage illicite qui n'est pas supprimé ensuite d'une action, doit être 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.

² Les dons et autres avantages sont dévolus conformément à l'art. 59 du code pénal suisse⁴².

Art. 34 Infractions commises dans la gestion d'une entreprise

Les dispositions des art. 6 et 7 de la loi fédérale 22 mars 1974 sur le droit pénal administratif⁴³ s'appliquent par analogie aux infractions commises dans la gestion d'une entreprise.

Art. 35 Poursuite pénale

¹ La poursuite pénale incombe aux cantons.

⁴¹ RS 311.0. Actuellement «et 321^{bis}».

⁴² RS 311.0. Actuellement «et 321^{bis}».

⁴³ RS 313.0

² Toutes les décisions d'ouverture ainsi que les décisions de classement de procédure pénale, ou les ordonnances de non-lieu, les prononcés administratifs et les jugements pénaux doivent être communiqués immédiatement et gratuitement au Ministère public de la Confédération; celui-ci peut en tout temps exiger d'être renseigné sur l'état d'une procédure.

³ Les art. 258 et 259 de la loi fédérale du 15 juin 1934 sur la procédure pénale⁴⁴ sont applicables.

Chapitre 6 Dispositions finales

Art. 36 Dispositions d'exécution

¹ Le Conseil fédéral et les cantons édictent les dispositions d'exécution nécessaires.

² Les cantons peuvent arrêter provisoirement par voie d'ordonnance non sujette au référendum, en sus des dispositions d'exécution nécessaires, les dispositions législatives complémentaires qu'ils ont la compétence d'édicter en vertu de la présente loi; ces ordonnances cessent d'être applicables à l'entrée en vigueur de dispositions législatives, mais au plus tard trois ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

³ Les cantons et les communes informent l'Office fédéral de la justice des dispositions qu'ils édictent.⁴⁵

Art. 37 Abrogation et modification d'autres dispositions

¹ L'arrêté fédéral du 23 mars 1961⁴⁶ sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger est abrogé.

² La loi fédérale du 23 juin 1950⁴⁷ concernant la protection des ouvrages militaires est modifiée comme il suit:

*Art. 3, al. 1^{bis}*⁴⁸

...

Art. 38 Dispositions transitoires

La présente loi et ses dispositions d'exécution s'appliquent aux autorisations accordées en première instance après l'entrée en vigueur de la présente loi, dans la mesure où elles ne reposent pas sur des autorisations de principe entrées en force conformément au droit antérieur⁴⁹.

⁴⁴ RS 312.0

⁴⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 8 oct. 2004, en vigueur depuis le 1^{er} avril 2005 (RO 2005 1337 1339; FF 2003 3900).

⁴⁶ [RO 1961 209, 1965 1252, 1970 1195, 1974 83, 1977 1689 ch. II, 1982 1914]

⁴⁷ RS 510.518

⁴⁸ Cet alinéa est abrogé.

⁴⁹ [RO 1972 1074. RO 1974 94 art. 26]

Art. 39 Contingents d'autorisations

Pour la première période de deux ans, le Conseil fédéral fixe le nombre maximum, prévu pour l'ensemble du pays, des autorisations d'acquérir des logements de vacances et des appartements dans des appart'hôtels à deux tiers au plus du nombre moyen des autorisations d'acquérir des résidences secondaires, délivrées conformément au droit antérieur pendant les cinq années précédant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 40 Référendum et entrée en vigueur

¹ La présente loi est sujette au référendum facultatif.

² Elle entre en vigueur le 1^{er} janvier 1985 si, avant cette date, l'initiative populaire «contre le bradage du sol national» est retirée ou rejetée⁵⁰. Dans la négative, le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur

Dispositions finales de la modification du 30 avril 1997⁵¹

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

² Les charges découlant d'une autorisation sont caduques de par la loi lorsque le nouveau droit ne les prescrit plus ou qu'il n'assujettit plus l'acquisition au régime de l'autorisation; leur radiation au registre foncier intervient sur requête de l'acquéreur.

³ Lorsque le conservateur du registre foncier ne peut d'emblée déterminer si une charge est ou non caduque de par la loi, il renvoie le requérant devant l'autorité de première instance; l'art. 18, al. 1, est applicable par analogie.

Dispositions finales de la modification du 8 octobre 1999⁵²

Les dispositions finales de la modification du 30 avril 1997⁵³ sont applicables par analogie à la présente modification.

[RO 1974 109, 1975 1303, 1976 607. RO 1976 2389 art. 5 al. 3]

[RO 1976 2389, 1979 806, 1980 1875, 1981 2070, 1982 2235, 1983 1614]

⁵⁰ L'initiative a été rejetée le 20 mai 1984 (FF 1984 II 1019).

⁵¹ RO 1997 2086; FF 1997 II 1115

⁵² RO 2002 701; FF 1999 5440

⁵³ RO 1997 2086

Dispositions finales de la modification du 14 décembre 2001⁵⁴

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

⁵⁴ RO 2002 685; FF 2001 4729

