

# Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE)

du 1<sup>er</sup> octobre 1984 (État le 1<sup>er</sup> mars 2024)

---

*Le Conseil fédéral suisse,*

vu l'art. 36, al. 1, de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)<sup>1</sup>,

*arrête:*

## Chapitre 1 Assujettissement au régime de l'autorisation

### Art. 1 Acquisition d'immeubles

<sup>1</sup> Sont également considérées comme acquisitions d'immeubles:

- a.<sup>2</sup> la participation à la constitution ou, si par ceci l'acquéreur renforce sa position, à l'augmentation du capital de personnes morales dont le but réel est l'acquisition d'immeubles (art. 4, al. 1, let. e, LFAIE) qui n'est pas soustraite au régime de l'autorisation au sens de l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE;
- b.<sup>3</sup> l'acquisition d'un immeuble qui n'est pas soustraite au régime de l'autorisation au sens de l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE, lors d'une reprise d'un patrimoine ou d'une entreprise (art. 181 du code des obligations, CO<sup>4</sup>) ou lors d'une fusion, d'une scission, d'une transformation ou d'un transfert de patrimoine au sens de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion (LFus)<sup>5</sup> si de ce fait les droits de l'acquéreur sur cet immeuble s'accroissent;
- c. l'acquisition de parts d'une société qui est propriétaire d'un appartement servant à l'acquéreur de résidence principale, secondaire ou de vacances.

<sup>2</sup> Par autres droits qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble (art. 4, al. 1, let. g, LFAIE), on entend notamment:

RO 1984 1164

<sup>1</sup> RS 211.412.41

<sup>2</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>3</sup> Nouvelle teneur selon l'annexe ch. 3 de l'O du 21 avril 2004, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004 (RO 2004 2669).

<sup>4</sup> RS 220

<sup>5</sup> RS 221.301

- a. les baux à loyer ou à ferme de longue durée, si les accords intervenus excèdent les usages en matière civile ou commerciale et placent le bailleur dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du locataire;
- b. le financement de l'achat d'un immeuble ou de sa construction, si les accords intervenus, le montant des crédits octroyés ou la situation financière du débiteur placent l'acquéreur ou le maître d'ouvrage dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du créancier;
- c. la constitution d'une obligation de non-bâtir ou de limitations analogues du droit de propriété produisant des effets de nature réelle ou contractuelle et concernant le bien-fonds voisin.

### Art. 2<sup>6</sup> Personnes à l'étranger

<sup>1</sup> Ne sont pas considérés comme des personnes à l'étranger les ressortissants suivants, s'ils ont leur domicile en Suisse au sens des art. 23, 24, al. 1, 25 et 26 du code civil (CC)<sup>7</sup>:

- a. les ressortissants des États membres de l'Union européenne (UE) ou de l'Association européenne de libre-échange (AELE);
- b. les ressortissants du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord au sens de l'art. 5, al. 1, let. a, ch. 2, LFAIE.<sup>8</sup>

<sup>2</sup> Le domicile légalement constitué présuppose en outre une autorisation de séjour de courte durée, de séjour ou d'établissement UE-AELE valable (art. 4, al. 1, et art. 5 de l'ordonnance du 22 mai 2002 sur la libre circulation des personnes [OLCP]<sup>9</sup>) permettant de créer un domicile.<sup>10</sup>

<sup>3</sup> Par personnes qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse (art. 5, al. 1, let. abis, LFAIE), on entend les étrangers dépourvus d'une autorisation valable d'établissement (art. 34 de la LF du 16 déc. 2005 sur les étrangers; LEtr)<sup>11,12</sup>

<sup>4</sup> Les étrangers qui n'ont pas besoin d'une autorisation de la police des étrangers pour leur séjour légal (art. 5, al. 3), sont assujettis au régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles de la même manière que les étrangers qui ont besoin d'une autorisation de la police des étrangers.

<sup>6</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 janv. 2002, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO 2002 1115).

<sup>7</sup> RS 210

<sup>8</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 20 janv. 2021, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021 (RO 2021 87).

<sup>9</sup> RS 142.203

<sup>10</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 20 janv. 2021, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021 (RO 2021 87). Erratum du 9 nov. 2022 (RO 2022 656).

<sup>11</sup> RS 142.20

<sup>12</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I 2 de l'O du 24 oct. 2007, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2008 (RO 2007 5627).

## Chapitre 2 Motifs d'autorisation et de refus

### Art. 3<sup>13</sup> Construction et location à titre professionnel de logements

Il n'y a pas établissement stable au sens de l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE, si l'immeuble est affecté à la construction ou à la location, à titre professionnel, de logements qui ne font pas partie d'un hôtel ou d'un apparthôtel.

### Art. 4 Cas de rigueur

<sup>1</sup> L'aliénateur qui invoque un cas de rigueur (art. 8, al. 3, LFAIE) doit prouver, en plus de sa détresse, qu'il a offert sans succès son logement au prix de revient à des personnes non assujetties au régime de l'autorisation; lorsque l'appartement appartient depuis plus de trois ans à l'aliénateur, celui-ci peut ajouter au prix de revient un intérêt équitable.

<sup>2</sup> L'acquisition d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel ne peut être autorisée, même dans un cas de rigueur, que dans des lieux à vocation touristique au sens du droit en vigueur (art. 9, al. 3, LFAIE) ou du droit antérieur (art. 21, al. 2).

### Art. 5 Résidence principale

<sup>1</sup> Le domicile justifiant le non-assujettissement de l'acquisition d'une résidence principale (art. 2, al. 2, let. b, LFAIE) se détermine selon les art. 23, 24, al. 1, 25 et 26 CC<sup>14,15</sup>.

<sup>2</sup> Un domicile légalement constitué présuppose en outre, soit une autorisation valable de séjour permettant de créer un domicile (art. 33 LETr<sup>16</sup>), soit un autre droit.<sup>17</sup>

<sup>3</sup> Lorsque les conditions du domicile sont remplies, sont réputées au bénéfice d'un autre droit les personnes au service:

- a.<sup>18</sup> des bénéficiaires institutionnels visés à l'art. 2, al. 1, de la loi du 22 juin 2007 sur l'État hôte<sup>19</sup> si elles sont au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères;
- b. de bureaux d'administrations étrangères de chemins de fer, de postes et de douanes ayant leur siège en Suisse (certificat de service).

<sup>13</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>14</sup> RS 210

<sup>15</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 janv. 2002, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO 2002 1115).

<sup>16</sup> RS 142.20

<sup>17</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I 2 de l'O du 24 oct. 2007, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2008 (RO 2007 5627).

<sup>18</sup> Nouvelle teneur selon l'annexe ch. 5 de l'O du 7 déc. 2007 sur l'Etat hôte (RS 192.121).

<sup>19</sup> RS 192.12

**Art. 6** Résidence secondaire

<sup>1</sup> Par relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées justifiant l'octroi de l'autorisation d'acquérir une résidence secondaire (art. 9, al. 1, let. c, LFAIE), on entend des relations régulières que l'acquéreur doit entretenir au lieu où se trouve l'immeuble pour y sauvegarder des intérêts prépondérants d'ordre économique, scientifique, culturel ou d'autres intérêts importants.

<sup>2</sup> La parenté ou l'alliance avec des personnes résidant en Suisse, de même que des séjours de vacances, de cures, d'études ou d'autres séjours temporaires, ne constituent pas, à eux seuls, des relations étroites et dignes d'être protégées.

**Art. 7** Apparthôtels

<sup>1</sup> ...<sup>20</sup>

<sup>2</sup> L'exploitation durable en la forme hôtelière (art. 10, let. b, LFAIE) est assurée si l'acte de constitution de la propriété par étages et le règlement d'administration et d'utilisation (art. 712d ss CC<sup>21</sup>) obligent les copropriétaires à mettre leur logement à la disposition de l'hôtelier; les autorisations doivent être assorties des charges prévues à cet effet (art. 11, al. 2, let. g).

<sup>3</sup> Les autorisations exigées par le droit cantonal pour l'exploitation d'un hôtel sont réservées.

**Art. 8<sup>22</sup>** Acquisition de logements par une personne physique

Est considérée comme acquisition par une personne physique (art. 2, al. 2, let. b, art. 7, let. j, ch. 1 et 2, art. 8, al. 3, et art. 9, al. 1, let. c, et 2, LFAIE):

- a. l'acquisition effectuée directement et en nom propre;
- b. lorsqu'il s'agit de parts de sociétés d'actionnaires-locataires constituées avant le 1<sup>er</sup> février 1974, l'acquisition de ces parts par une personne physique.

**Art. 9** Contingents d'autorisations

<sup>1</sup> L'annexe 1 de la présente ordonnance fixe pour l'ensemble du pays le nombre maximum annuel des autorisations portant sur l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des apparthôtels, ainsi que les contingents cantonaux annuels (art. 11 et 39 LFAIE).

<sup>2</sup> Les autorisations sont imputées sur le contingent au moment où elles sont garanties à l'aliénateur par l'autorité compétente (autorizations de principe) ou, à défaut d'une telle garantie, au moment où elles sont délivrées aux acquéreurs.

<sup>20</sup> Abrogé par le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, avec effet au 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO **1997** 2122).

<sup>21</sup> RS **210**

<sup>22</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 20 janv. 2021, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021 (RO **2021** 87).

<sup>3</sup> Les unités de contingent non utilisées au cours de l'année sont reportées sur l'année suivante.<sup>23</sup>

<sup>4</sup> Si elles n'ont pas été utilisées au 31 octobre de l'année suivante, l'Office fédéral de la justice les répartit entre les cantons qui ont épuisé leur contingent à cette date et qui ont demandé l'attribution d'unités supplémentaires.<sup>24</sup>

<sup>5</sup> Le nombre d'unités supplémentaires attribuées à un canton ne doit pas dépasser la moitié de son contingent annuel (annexe 1).<sup>25</sup>

<sup>6</sup> Si les cantons demandent davantage d'unités supplémentaires qu'il n'y en a à disposition, la répartition s'effectue proportionnellement aux contingents annuels des cantons requérants.<sup>26</sup>

<sup>7</sup> Les unités reportées sur l'année suivante (al. 3) et les unités supplémentaires réparties par l'Office fédéral de la justice (al. 4) sont périmées si elles n'ont pas été utilisées au 31 décembre de ladite année.<sup>27</sup>

## **Art. 10** Surface admissible

1 ...<sup>28</sup>

<sup>2</sup> La surface nette de plancher habitable des résidences secondaires au sens de l'art. 9, al. 1, let. c, LFAIE, des logements de vacances et des appartements dans des appartements ne doit pas, en règle générale, dépasser 200 m<sup>2</sup>.<sup>29</sup>

<sup>3</sup> En outre, lorsqu'il s'agit de résidences secondaires au sens de l'art. 9, al. 1, let. c, LFAIE ou de logements de vacances qui ne sont pas soumis au régime de la propriété par étages, la surface totale de l'immeuble ne doit pas dépasser, en règle générale, 1000 m<sup>2</sup>.<sup>30</sup>

<sup>4</sup> Une acquisition complémentaire ne peut être effectuée que dans les limites de la surface admissible.

<sup>5</sup> Lorsque la surface admissible est dépassée par suite d'un échange d'appartements ou d'une rectification de limite, l'exception à l'assujettissement prévue (art. 7, let. d et g, LFAIE) pour ce type d'acquisition est levée; dans ce cas, le conservateur du registre foncier renvoie l'acquéreur à l'autorité de première instance (art. 18, al. 1, LFAIE).

<sup>23</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 10 juin 1996, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 1996 (RO 1996 2117).

<sup>24</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 10 juin 1996, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 1996 (RO 1996 2117).

<sup>25</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 10 juin 1996, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 1996 (RO 1996 2117).

<sup>26</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 10 juin 1996, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 1996 (RO 1996 2117).

<sup>27</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 10 juin 1996, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 1996 (RO 1996 2117).

<sup>28</sup> Abrogé par le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, avec effet au 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>29</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 28 mai 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2003 (RO 2003 1635).

<sup>30</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 janv. 2002, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO 2002 1115).

**Art. 11** Conditions et charges

<sup>1</sup> Si une personne à l'étranger, son conjoint, son partenaire enregistré ou ses enfants de moins de 18 ans sont déjà propriétaires d'une résidence secondaire au sens de l'art. 9, al. 1, let. c, LFAIE, d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un appart-hôtel, elle ne peut acquérir un autre immeuble de ce genre qu'à la condition d'aliéner d'abord le premier (art. 12, let. d, LFAIE).<sup>31</sup>

<sup>2</sup> En règle générale, les autorisations doivent au moins être assorties des charges suivantes (art. 14 LFAIE) qui seront mentionnées au registre foncier;

- a. obligation d'affecter de manière durable l'immeuble au but pour lequel l'acquisition a été autorisée et de requérir le consentement de l'autorité de première instance pour toute modification de l'affectation;
- b. lorsqu'il s'agit d'un terrain à bâtir, obligation d'entreprendre la construction dans un délai raisonnable et de requérir le consentement de l'autorité de première instance pour toute modification importante des plans;
- c.<sup>32</sup> en cas d'acquisition d'immeubles servant de placement de capitaux à une institution d'assurance étrangère ou affectés à des buts d'utilité publique ou de prévoyance en faveur du personnel ou servant de logements à caractère social, interdiction de les aliéner pendant dix ans à partir de l'acquisition;
- d. en cas d'immeubles destinés à la construction de logements à caractère social ou comprenant de tels logements, interdiction pour l'acquéreur de les utiliser pour lui-même;
- e.<sup>33</sup> lorsqu'il s'agit d'une résidence secondaire au sens de l'art. 9, al. 1, let. c, LFAIE, obligation pour l'acquéreur de l'aliéner dans un délai de deux ans s'il ne l'utilise plus comme telle;
- f. dans le cas de logements de vacances, interdiction de les louer à l'année;
- g. dans le cas d'appart-hôtels, obligation de mettre les appartements à la disposition de l'hôtelier pour qu'il en assure l'exploitation en la forme hôtelière conformément à l'acte de constitution de la propriété par étages et au règlement d'administration et d'utilisation (art. 7);
- h. dans le cas d'une autorisation d'acquérir des parts de sociétés immobilières, interdiction de les aliéner ou de les mettre en gage pendant le délai de blocage (let. c) et obligation de déposer irrévocablement les titres au nom de l'acquéreur, auprès d'un office de consignation désigné par le canton.

<sup>3</sup> L'autorité de première instance peut prévoir des charges plus sévères pour assurer l'affectation de l'immeuble au but indiqué par l'acquéreur.

<sup>31</sup> Nouvelle teneur selon l'annexe 2 ch. 2 de l'O du 28 juin 2006, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2007 (RO 2006 2923).

<sup>32</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>33</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 janv. 2002, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO 2002 1115).

<sup>4</sup> Par motifs impérieux justifiant la révocation totale ou partielle des charges (art. 14, al. 4, LFAIE), on entend une modification des circonstances qui rend l'exécution des charges impossible ou insupportable pour l'acquéreur.

<sup>5</sup> L'examen de l'exécution des charges est de la compétence de l'autorité de première instance ou, si elle n'agit pas, des autorités habilitées à recourir.

#### **Art. 12** Échéance des autorisations

<sup>1</sup> L'autorisation d'acquérir se périmé (art. 14, al. 2, LFAIE) lorsqu'elle n'est pas utilisée dans un délai de trois ans.

<sup>2</sup> L'autorité de première instance peut, à titre exceptionnel et pour des motifs importants, prolonger ce délai lorsque, avant son expiration, l'acquéreur le requiert.

<sup>3</sup> Les cantons règlent l'échéance des autorisations garanties à l'aliénateur (autorisations de principe).

<sup>4</sup> Les autorisations de principe qui n'ont pas été assorties d'une échéance seront périmées le 31 décembre 2000 dans la mesure où elles n'auront pas été utilisées.<sup>34</sup>

#### **Art. 13 et 14**<sup>35</sup>

### **Chapitre 3 Autorités et procédure**

#### **Art. 15** Constatation de l'assujettissement au régime de l'autorisation

<sup>1</sup> L'acquéreur requiert une décision en constatation de l'autorité de première instance lorsque l'assujettissement au régime de l'autorisation (art. 2 et 4 à 7 LFAIE) n'est pas d'emblée exclu (art. 17, al. 1, LFAIE).<sup>36</sup>

<sup>2</sup> Lorsque la décision est de la compétence d'une autorité fédérale (art. 7, let. h, et 16, al. 1, let. a, LFAIE), l'acquéreur adresse sa requête à l'autorité cantonale de première instance à l'intention de l'autorité fédérale. Les procédures applicables aux acquisitions d'immeubles visées au chap. 3 de la loi du 22 juin 2007 sur l'État hôte<sup>37</sup> sont réglées dans l'ordonnance du 7 décembre 2007 sur l'État hôte<sup>38</sup> (art. 7a, LFAIE).<sup>39</sup>

<sup>3</sup> Au surplus, l'autorité de première instance constate s'il y a assujettissement au régime de l'autorisation lorsque:

<sup>34</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>35</sup> Abrogés par le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, avec effet au 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122)

<sup>36</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>37</sup> RS 192.12

<sup>38</sup> RS 192.121

<sup>39</sup> Nouvelle teneur selon l'annexe ch. 5 de l'O du 7 déc. 2007 sur l'Etat hôte (RS 192.121).

- a. l'acquéreur le requiert, sur injonction du conservateur du registre foncier, du préposé au registre du commerce ou de l'autorité chargée des enchères (art. 18 et 19 LFAIE);
- b. une autorité cantonale habilitée à recourir ou l'Office fédéral de la justice le requiert (art. 22, al. 2, LFAIE);
- c. le juge civil ou pénal ou une autre autorité le requiert.

#### **Art. 16**            Compétence à raison du lieu

La disposition relative à la compétence à raison du lieu dans le cas d'acquisition de parts d'une société immobilière ayant des immeubles qui relèvent de plusieurs autorités (art. 15, al. 2, LFAIE), s'applique par analogie à l'acquisition d'autres droits.

#### **Art. 17**            Notification des décisions

<sup>1</sup> Les autorités cantonales notifient à l'Office fédéral de la justice les décisions prises en première instance et sur recours, en trois exemplaires, avec le dossier complet et les indications prescrites dans l'annexe 2 (art. 17, al. 3, 20, al. 4, et 24, al. 3, LFAIE).

<sup>2</sup> Le Département fédéral de justice et police peut prescrire l'emploi d'une formule complémentaire pour l'exploitation automatisée des données statistiques.

#### **Art. 18**            Examen et administration des preuves

<sup>1</sup> Sous réserve des art. 18a et 18b, l'office du registre foncier, l'office du registre du commerce et l'autorité chargée des enchères laissent à l'autorité de première instance, à laquelle ils renvoient le requérant (art. 18, al. 1 et 2, et 19, al. 2, LFAIE; art. 15, al. 3, let. a), le soin de procéder à un examen approfondi de l'assujettissement au régime de l'autorisation et, le cas échéant, d'administrer les preuves.<sup>40</sup>

<sup>2</sup> Les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent dans la mesure où l'officier public y certifie qu'il a lui-même vérifié les faits et lorsque rien ne permet de mettre en doute leur exactitude (art. 9 CC<sup>41</sup>).

<sup>3</sup> Des déclarations générales qui contestent uniquement l'existence des conditions de l'assujettissement au régime de l'autorisation ou qui affirment que les conditions pour obtenir l'autorisation sont remplies, n'ont aucune valeur probante; sont réservées les déclarations relatives à l'utilisation de l'immeuble projetée (art. 18a).<sup>42</sup>

<sup>4</sup> On entend aussi par livres d'affaires (art. 22, al. 3, LFAIE): le registre des actions (art. 685<sup>43</sup> CO<sup>44</sup>), le registre des parts sociales (art. 790 CO) et la liste des membres de la société coopérative (art. 835 CO).

<sup>40</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>41</sup> RS 210

<sup>42</sup> Partie de phrase introduite par le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>43</sup> Actuellement «art. 686».

<sup>44</sup> RS 220



**Art. 18a<sup>45</sup>** Examen par l'office du registre foncier et l'autorité chargée des enchères

<sup>1</sup> En cas d'acquisition conformément à l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE (établissement stable), l'office du registre foncier et l'autorité chargée des enchères renoncent au renvoi de l'acquéreur devant l'autorité de première instance pour examen de l'assujettissement au régime de l'autorisation (art. 18, al. 1) si:

- a. l'acquéreur établit que l'immeuble sert à une entreprise pour l'exercice d'une activité économique;
- b. l'acquéreur déclare par écrit, dans le cas d'un immeuble qui n'est pas construit, qu'une construction y sera érigée pour l'exercice d'une telle activité;
- c. la superficie de réserve destinée à l'extension de l'entreprise ne dépasse pas un tiers de la surface totale.

<sup>2</sup> En cas d'acquisition conformément à l'art. 2, al. 2, let. b, LFAIE (résidence principale), l'office du registre foncier et l'autorité chargée des enchères renoncent au renvoi si:

- a. l'acquéreur produit une autorisation valable de séjour permettant de créer un domicile (permis B; art. 5, al. 2) ou un autre droit (art. 5, al. 3);
- b. l'acquéreur déclare par écrit qu'il acquiert l'immeuble comme résidence principale;
- c. la surface de l'immeuble ne dépasse pas 3000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> En cas d'acquisition d'une résidence secondaire par un frontalier dans la région de son lieu de travail (art. 7, let. j, ch. 1 et 2, LFAIE), l'office du registre foncier et l'autorité chargée des enchères renoncent au renvoi si:<sup>46</sup>

- a.<sup>47</sup> l'acquéreur produit une autorisation frontalière UE-AELE valable (art. 4, al. 1, OLCP<sup>48</sup>);
- b. l'acquéreur déclare par écrit qu'il acquiert l'immeuble comme résidence secondaire;
- c. la surface de l'immeuble ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup>.<sup>49</sup>

**Art. 18b<sup>50</sup>** Examen par l'office du registre du commerce

L'office du registre du commerce, en règle générale, ne renvoie le requérant à l'autorité de première instance (art. 18, al. 1) que si l'inscription au registre du commerce

<sup>45</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>46</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 20 janv. 2021, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021 (RO 2021 87).

<sup>47</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 20 janv. 2021, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021 (RO 2021 87).

<sup>48</sup> RS 142.203

<sup>49</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 23 janv. 2002, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO 2002 1115).

<sup>50</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

est en rapport avec la participation d'une personne à l'étranger à une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir ou à une personne morale qui ont pour but réel l'acquisition d'immeubles (art. 4. al. 1, let. b et e, LFAIE; art. 1, al. 1, let. a et b) qui n'est pas soustraite au régime de l'autorisation au sens de l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE.

### Art. 19 Avis d'autres autorités

<sup>1</sup> Avant de prendre une décision, l'autorité de première instance prend l'avis:

- a.<sup>51</sup> de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, lorsqu'il s'agit de l'assujettissement au régime de l'autorisation pour l'acquisition de parts d'un fonds de placement immobilier qui ne fait pas l'objet d'un marché régulier ou de parts d'un patrimoine analogue (art. 4, al. 1, let. c, LFAIE) et qui requiert une autorisation ou une approbation relevant du droit des marchés financiers;
- b. de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers<sup>52</sup>, lorsqu'il s'agit de l'autorisation d'acquérir un immeuble devant servir de placement à une institution d'assurance étrangère ou sous domination étrangère (art. 8, al. 1, let. b, LFAIE), ou lorsqu'il s'agit de révocation des charges (art. 11, al. 4);
- c. de l'autorité fiscale cantonale, qui constate si l'acquéreur est exonéré de l'impôt fédéral direct pour l'immeuble en cause, lorsque celui-ci est prétendument affecté à un but de prévoyance en faveur du personnel d'établissements stables en Suisse ou à des buts d'intérêt public (art. 8, al. 1, let. c, LFAIE);
- d. de l'autorité cantonale compétente, lorsqu'il s'agit d'un immeuble destiné à la construction de logements à caractère social ou comprenant de tels logements (art. 9, al. 1, let. a, LFAIE);
- e.<sup>53</sup> des autorités cantonale et fédérale compétentes lorsqu'il s'agit d'examiner s'il existe des intérêts justifiant l'acquisition d'une résidence secondaire au sens de l'art. 9, al. 1, let. c, LFAIE.

<sup>2</sup> L'autorité de première instance peut prendre l'avis d'autres autorités fédérales ou cantonales pour établir un état de fait (art. 22, al. 1 et 24, al. 1, LFAIE).

### Art. 20 Statistique

<sup>1</sup> La statistique sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (art. 24, al. 3, LFAIE) porte sur:

<sup>51</sup> Nouvelle teneur selon l'annexe ch. 1 de l'O du 31 janv. 2024, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2024 (RO 2024 73).

<sup>52</sup> La désignation de l'unité administrative a été adaptée en application de l'art. 16 al. 3 de l'O du 17 nov. 2004 sur les publications officielles (RO 2004 4937).

<sup>53</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 1 de l'O du 23 janv. 2002, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO 2002 1115).

- a.<sup>54</sup> le nombre d'autorisations relatives à l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels, le lieu de situation, le genre et la surface de l'immeuble, la nationalité de l'acquéreur et les transferts de propriété qui résultent des autorisations;
- b. ...<sup>55</sup>
- c.<sup>56</sup> les transferts à des Suisses de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels en mains étrangères.

<sup>2</sup> Le conservateur du registre foncier communique sans délai et gratuitement ces inscriptions à l'Office fédéral de la justice, au moyen des formules fournies par ledit office; les cantons peuvent prévoir que les communications sont transmises par les autorités de première instance ou par l'autorité habilitée à recourir.

<sup>3</sup> L'Office fédéral de la justice publie chaque année un résumé des données statistiques dans «La Vie économique».

<sup>4</sup> Le résumé des données statistiques porte aussi sur l'acquisition d'immeubles par des étrangers, non compris les transferts entre acquéreurs et aliénateurs étrangers et les transferts à des Suisses d'immeubles en mains étrangères (accroissement net).

<sup>5</sup> L'utilisation des données personnelles dans un but autre que statistique est admissible seulement si la loi le prévoit.

## Chapitre 4 Dispositions finales

### Art. 21 Abrogation de dispositions

<sup>1</sup> Sont abrogées:

- a. l'ordonnance du 21 décembre 1973 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger<sup>57</sup>;
- b. l'ordonnance du 25 mars 1964 du Département militaire fédéral concernant l'acquisition par des personnes domiciliées à l'étranger d'immeubles sis à proximité d'ouvrages militaires importants<sup>58</sup>.

<sup>2</sup> Les charges découlant d'autorisations délivrées conformément au droit antérieur (arrêté fédéral du 23 mars 1961 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger<sup>59</sup>, arrêté du Conseil fédéral du 26 juin 1972 interdisant le placement de fonds étrangers dans des immeubles en Suisse<sup>60</sup> et ordonnance du 10 novembre 1976 sur l'acquisition d'immeubles dans des lieux à vocation touristique par des

<sup>54</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>55</sup> Abrogée par le ch. I de l'O du 23 nov. 1988, avec effet au 1<sup>er</sup> janv. 1989 (RO 1988 1998).

<sup>56</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 10 sept. 1997, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 1997 (RO 1997 2122).

<sup>57</sup> [RO 1974 94 682, 1976 607]

<sup>58</sup> [RO 1964 314]

<sup>59</sup> RO 1961 209, 1965 1252, 1970 1195, 1974 83, 1977 1689 ch. II, 1982 1914

<sup>60</sup> RO 1972 1074

personnes domiciliées à l'étranger<sup>61</sup>) demeurent en vigueur; sont réservés l'al. 2 des dispositions finales de la modification du 30 avril 1997<sup>62</sup> ainsi que les dispositions finales des modifications du 8 octobre 1999<sup>63</sup>, du 14 décembre 2001<sup>64</sup> et du 25 septembre 2020<sup>65</sup> de la LFAIE.<sup>66</sup>

**Art. 22**          Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1985.

<sup>61</sup> RO 1976 2389, 1979 806, 1980 1875, 1981 2070, 1982 2235, 1983 1614

<sup>62</sup> RO 1997 2086

<sup>63</sup> RO 2002 701

<sup>64</sup> RO 2002 685

<sup>65</sup> FF 2020 7665

<sup>66</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 20 janv. 2021, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2021 (RO 2021 87).

*Annexe 167*  
(art. 9, al. 1 et 5)

## Contingents d'autorisation

<sup>1</sup> Le nombre maximum, prévu pour l'ensemble du pays, des autorisations portant sur l'acquisition de logements de vacances et d'appartements dans des appartôtels est fixé à 1500 par année.

<sup>2</sup> Les contingents cantonaux et annuels d'autorisations sont fixés comme suit:

Berne	140	Appenzell Rhodes-Extérieures	20
Lucerne	50	Saint-Gall	45
Uri	20	Grisons	290
Schwyz	50	Tessin	195
Obwald	20	Vaud	175
Nidwald	20	Valais	330
Glaris	20	Neuchâtel	35
Fribourg	50	Jura	20
Schaffhouse	20		

<sup>67</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 14 nov. 2007 (RO 2007 5235).

## Données minimales devant figurer dans les décisions

(art. 17, al. 1)

### 1 Acquéreur

- 11 Nom ou raison sociale, représenté par:
- 12 Séjour habituel ou siège (adresse exacte et État)
- 13 Date de naissance (pour les personnes physiques)
- 14 Nationalité (pour les personnes physiques)
- 15 Cas échéant, autorisation de la police des étrangers (pour les personnes physiques): genre, date de la délivrance, date de l'entrée en Suisse en vue de s'y établir
- 16 Cas échéant, profession (pour les personnes physiques), but social (pour les entreprises)

### 2 Aliénateur

- 21 Nom ou raison sociale
- 22 Séjour habituel ou siège (adresse exacte et État)
- 23 Date de naissance (pour les personnes physiques, lorsqu'elles ont été autorisées à acquérir l'immeuble qu'elles vendent)
- 24 Nationalité (pour les personnes physiques)

### 3 Immeubles

- 31 Canton, commune, lieu, numéro du registre foncier et de la parcelle
- 32 Genre (affectation prévue)
- 33 Quote-part en priorité indivise ou nombre des propriétaires en mains communes
- 34 Surface de plancher habitable et surface de la parcelle en mètres carrés (en cas de propriété par étages: surface de la parcelle de base et de la surface de plancher habitable; en cas de participation à une personne morale ou à une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir: les surfaces de tous les immeubles appartenant à la société)

**4 Acte juridique**

- 41 Forme et date
- 42 Nature du droit
- 43 Prix en francs

**5 Régime de l'autorisation**

(art. 4 à 7 LFAIE, art. 1 et 2 OAIE)

**6 Motifs d'autorisation ou de refus**

(art. 8 à 13 LFAIE, art. 3 à 14 OAIE)

**7 Dispositif de la décision y compris les conditions et charges**

(art. 14 LFAIE, art. 11 OAIE)

**8 Communication, date, destinataire et voies de recours**

