



Editorial

La législation concernant l'acquisition de biens immobiliers en Suisse par des personnes étrangères est décidément une affaire bien complexe. Que l'on songe que la situation juridique peut être différente tant par la nature de l'immeuble – affectation commerciale ou résidentielle – que par l'origine de l'acheteur étranger – ressortissant de l'Union européenne ou d'un autre pays, avec ou sans permis de résidence. De même, la situation du bien immobilier peut également changer la donne, que celui-ci soit situé dans une zone touristique ou non...

Par ailleurs, ce que nous envisageons il y a à peine un an se confirme aujourd'hui: la libéralisation totale n'est clairement plus à l'ordre du jour. Cela rend d'autant plus opportun de poursuivre la tâche que nous avons entreprise – rappelons en effet que cette newsletter est la troisième que nous consacrons au thème de la Lex Koller –, à savoir résumer de façon synthétique et accessible les différentes facettes de cette problématique légale propre à la Suisse. Nous considérons que cela est l'une des missions de SPG Finest Properties, dont une proportion non négligeable, et croissante, de la clientèle est d'origine étrangère.

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur-délégué
du Groupe SPG

ACQUISITION DE LOGEMENTS DE VACANCES EN SUISSE PAR DES ÉTRANGERS

hors UE et AELE, sans permis de séjour C en Suisse

Par Me Cyril Troyanov et Mme Sophie Laurent, Secretan Troyanov Avocats.

Le bénéfice de l'une des meilleures qualités de vie au monde a fait de la Suisse un pays attractif pour l'acquisition de biens immobiliers. Considérant son environnement, sa stabilité économique, sa sécurité et ses atouts fiscaux, la Suisse constitue un lieu de résidence et de vacances privilégié.

Cependant, face à la crainte d'une emprise étrangère sur le sol suisse, notamment dans certaines régions hautement touristiques, les autorités ont mis en place depuis le début des années 60 des dispositions de nature à restreindre l'accès à la propriété par les

étrangers en Suisse. Actuellement, c'est la Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE – également désignée «Lex Friedrich» ou «Lex Koller») qui régit l'accession à la propriété.

Afin de déterminer si vous relevez du champ d'application de la LFAIE, vous devez considérer (1) votre pays d'origine, et (2), le cas échéant, si vous êtes titulaire d'un permis de séjour en Suisse. En règle générale, les principes d'application de la LFAIE sont les suivants:

LES PRINCIPES D'APPLICATION DE LA LFAIE

Permis Origine	Sans permis de séjour en Suisse	Avec permis de séjour L (1)	Avec permis de séjour B (2)	Avec permis de séjour C (3)
Ressortissant UE ou AELE	Soumis à la LFAIE	Même traitement que le citoyen suisse	Même traitement que le citoyen suisse	Même traitement que le citoyen suisse
Ressortissant autres pays	Soumis à la LFAIE	Soumis à la LFAIE	Soumis à la LFAIE	Même traitement que le citoyen suisse

(1) Permis L: permis de séjour de courte durée en Suisse (moins d'un an).

(2) Permis B: permis de séjour d'un an en Suisse (pour les ressortissants UE: valable 5 ans).

(3) Permis C: permis d'établissement en Suisse qui s'obtient, selon la nationalité, après 5 ou 10 ans de séjour.



Les personnes soumises à la LFAIE seront ci-après globalement dénommées «Etrangers».

■ *Acquisition d'un logement de vacances*

Pour qu'un Etranger puisse acquérir un logement de vacances, il faut que cette possibilité soit inscrite dans la législation du canton considéré, ce qui est le cas pour les cantons **d'Appenzell Rhodes-Ext. (AR), Berne (BE), Fribourg (FR), Glaris (GL), Grisons (GR), Jura (JU), Lucerne (LU), Neuchâtel (NE), Nidwald (NW), Obwald (OW), Saint-Gall (SG), Schwyz (SZ), Schaffhouse (SH), Tessin (TI), Uri (UR), Vaud (VD) et Valais (VS)**. Il n'est donc pas possible d'acquérir un bien de ce type dans les autres cantons, à Genève ou à Zurich par exemple.

Le bien immobilier considéré doit, de plus, se situer dans l'une des zones à vocation touristique définies comme telles par le canton sur le territoire duquel il se trouve.

Enfin, l'autorisation ne sera accordée que dans la limite du contingent annuel en vigueur pour la zone de situation du bien. A cette fin, vous devez requérir une autorisation auprès de l'autorité cantonale du lieu où se trouve l'immeuble qui vous intéresse. La réquisition ne peut se faire qu'en votre nom et non au travers d'une société.

Le terrain devra être d'une surface maximale de **1000 m²**. Toutefois, en pratique, la surface peut atteindre jusqu'à 1500 m², mais le projet d'acquisition sera alors transféré à l'autorité de première instance afin qu'elle examine si cette acquisition constitue un placement de capitaux (lequel est un cas interdit par la LFAIE).

La taille maximale de la surface plancher sera de **200 m²**. Dans les faits, la taille maximale peut également atteindre jusqu'à 250 m². Si vous souhaitez acquérir un terrain à construire, vous devrez commencer la construction dans le délai maximum d'un à deux ans.

Vous disposerez de la **faculté de mettre ce bien en location temporairement**, mais ne pourrez pas le louer à l'année.

Contingentement

Afin de se prémunir contre un accroissement incontrôlé des résidences secondaires et logements de vacances dans les lieux touristiques, et pour contrer la prolifération des «lits froids», le Gouvernement fédéral a institué un **système de contingent d'autorisations** pour l'acquisition de logements de vacances sur ces lieux.

Le **nombre d'autorisations annuelles** pour toute la Suisse s'élève à **1500** pour l'année 2008. Le Conseil fédéral répartit les quotas pour chaque canton en fonction de leur vocation touristique et de la part de propriété foncière qui, sur leur territoire, est en mains étrangères.

Les cantons à vocation touristique (Valais, Vaud, etc.) épuisant rapidement leurs quotas, l'Office fédéral de la justice peut, sur leur demande, transférer entre cantons des contingents non épuisés au 1^{er} octobre de l'année considérée.

Cependant, le nombre d'autorisations supplémentaires ne pourra pas, en tout état de cause, dépasser la moitié du quota d'autorisations initialement accordé.

Il est à noter que vous n'aurez pas besoin d'une autorisation prise sur le contingent si le cédant du bien immobilier considéré était un Etranger déjà au bénéfice d'une autorisation d'acquérir ledit logement de vacances.

Enfin, si vous-même, votre conjoint ou votre enfant de moins de 18 ans êtes déjà titulaire d'une résidence secondaire ou d'un logement de vacances en Suisse, vous ne pourrez pas acquérir un autre immeuble du même type sans avoir préalablement cédé le premier bien immobilier.

Procédure

En pratique, si vous vous décidez pour une acquisition, vous ferez appel à un notaire. Après arrangement de l'emprunt le cas échéant, après signature de l'acte de vente (sauf dans le canton du Valais, voir détails ci-après), et après versement d'un certain pourcentage du prix de vente au moment de la signature, le notaire effectuera les démarches requises auprès de l'autorité compétente au niveau cantonal afin que vous obteniez l'autorisation nécessaire. Le solde du prix d'achat sera à régler au moment de l'acquisition définitive. Il n'est pas possible de préciser le délai moyen pour obtenir l'autorisation car celui-ci peut varier entre 6 mois et 2 ans (!) selon la commune concernée. Durant l'intervalle, il reste envisageable de demander au cédant une location temporaire du bien moyennant le versement d'un loyer. Par ailleurs, les conséquences éventuelles en cas de refus d'autorisation finale doivent être prévues entre le cédant et l'acquéreur.

Canton du Valais (VS)

Le gouvernement a déterminé plus de **117 lieux** où l'acquisition de logements de vacances est considérée comme nécessaire au développement du tourisme. Le contingent 2008 pour les logements de vacances s'élève à **330** unités.

La répartition des autorisations individuelles est effectuée par le **Service juridique du Registre foncier**, qui est l'autorité de première instance compétente en la matière:

- sur la base des requêtes présentées,
- avec priorité pour les ventes de logements qui, par leur mode d'exploitation, garantissent un meilleur taux d'occupation (ex. contrats d'exploitation ou de location),
- en tenant compte d'un rapport raisonnable entre les logements de vacances existants et les logements de vacances nouveaux,
- et d'un rapport équilibré entre propriétaires suisses et propriétaires étrangers.



Les trois principales régions bénéficiant du contingent sont:

- Sierre: 24% du contingent
- Martigny-Entremont: 20%
- Sion – Hérens – Conthey: 18,4%

Il faut noter que dans le canton, en raison de la disproportion entre le contingent et le nombre de demandes effectives, il est requis un **délai de possession de 10 ans** avant de pouvoir revendre le bien à un Etranger (pas de délai pour la revente à un acquéreur suisse).

Il a été constaté que, dans certaines communes, le délai d'attente pour l'enregistrement des actes de vente aux Etrangers était supérieur à 3 ans. Une insécurité juridique manifeste en découle pour les acquéreurs.

Aussi, après avoir mis en place en 2007 un moratoire suspendant la signature de nouveaux actes de vente, le Conseil d'Etat du Valais a décidé de nouvelles mesures visant à limiter cette insécurité.

Il en résulte notamment que la stipulation d'actes de vente ne sera autorisée qu'après obtention d'une unité du contingent. Désormais, la procédure est la suivante:

- la requête doit être déposée avec une déclaration d'intention auprès du Service du Registre foncier,
- une garantie d'attribution d'unité est ensuite (éventuellement) accordée,
- l'acte de vente ne peut être signé qu'après obtention de la garantie.

Par ailleurs, certaines communes du canton ont adopté des mesures encore plus restrictives, en créant des zones réservées ou en adoptant des règlements sur les quotas et le contingentement.

Canton de Vaud (VD)

Le gouvernement a arrêté une liste de **26 communes** sur lesquelles l'acquisition d'un logement de vacances peut être autorisée. Il s'agit notamment de Château-d'Oex, Chexbres, Lausanne (seulement pour les appartements en appart'hôtel), Leysin, Montreux ou Vevey.

Le contingent 2008 pour les autorisations de logements de vacances est de **175**. La répartition du contingent au sein du canton

Vevey, Montreux, Veytaux) qui représente 45% des dossiers en attente.

Canton de Berne (BE) (Saanen – Gstaad)

Dans le canton, la demande étrangère se concentre principalement sur quelques hauts lieux touristiques.

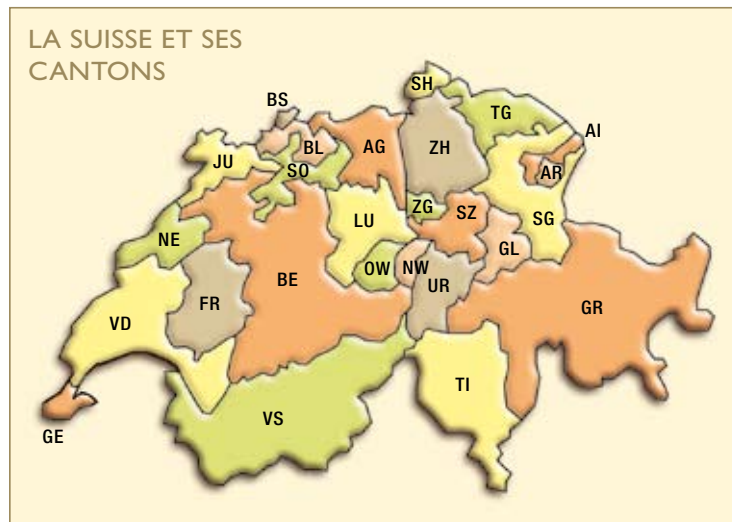
Une liste de **52 lieux à vocation touristique** où il est possible d'acquérir un logement de vacances, dont Saanen (commune dont relève Gstaad), a été adoptée. Il est à noter que 24 communes ont introduit un blocage provisoire des autorisations, dont Bienne ou Gessenay.

Pour l'année 2008, le contingent annuel pour le canton s'élève à **140** unités. Le quota d'autorisations est cependant également rapidement épuisé. Ainsi, en septembre 2007, le contingent annuel de **130** unités pour les logements de vacances (dont environ la moitié pour Saanen) était déjà totalement épuisé.

L'autorité de première instance compétente pour l'octroi des autorisations est **le préfet du district sur lequel se situe l'immeuble**.

Les critères d'attribution dans le canton sont les suivants:

- Le financement doit être garanti,
- Les projets les mieux adaptés au développement du tourisme régional sont prioritaires,
- Les projets de construction, d'agrandissement ou de rénovation d'hôtels ont la préférence sur les projets de construction d'appartements de vacances,
- Les projets qui bénéficient d'un permis de construire valable ont la priorité, et
- La date de présentation de la requête est retenue comme déterminante seulement en dernier ressort.



est notamment effectuée au regard des programmes de développement régional et de la situation du marché du logement.

L'autorité cantonale de première instance chargée de l'octroi des autorisations est la **Commission foncière section II**.

Le quota d'autorisations est fréquemment épuisé à la fin du 1^{er} semestre de l'année. Par exemple, au début septembre 2007, 218 dossiers restaient en attente, les 160 autorisations annuelles ayant déjà été attribuées à cette date.

La région la plus concernée par l'attente d'autorisations est la zone Lavaux – Riviera (Chexbres, Chardonne, La Tour-de-Peilz,



Canton de Fribourg (FR)

Le contingent 2008 dont bénéficie le canton s'élève à **50** unités pour les logements de vacances. L'autorité compétente pour l'octroi des autorisations est la **Commission pour l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger**.

Le gouvernement a arrêté une liste de **20 communes** où l'acquisition de logements de vacances par des Etrangers est nécessaire au développement du tourisme, dont Bulle, Gruyères ou Châtel-Saint-Denis.

Canton du Jura (JU)

Le contingent 2008 s'élève à **20** unités pour les logements de vacances.

Un arrêté a dressé une liste de **18** lieux au sein desquels l'acquisition de logements de vacances peut être autorisée. L'autorité de première instance compétente pour recevoir les demandes d'autorisation est le **Service juridique du Canton du Jura**.

Canton de Neuchâtel (NE)

Le contingent 2008 s'élève à **35** unités pour les logements de vacances.

Un arrêté a précisé les communes à vocation touristique dans le canton, qui sont au nombre de **50**, dont La Chaux-de-Fonds ou Neuchâtel.

L'autorité de première instance compétente pour l'octroi des autorisations est la **Commission cantonale pour la sanction d'acquisitions immobilières par des personnes à l'étranger**. En règle générale, les autorisations faisant partie du contingent sont octroyées dans l'ordre des demandes présentées.

■ *Vers une abrogation de ces restrictions ?*

Une procédure de consultation avait été introduite fin 2005 afin d'examiner l'opportunité d'une abrogation de la LFAIE.

En effet, suite aux amendements successifs introduits au sein de cette loi, son champ d'application s'en est vu considérablement restreint.

A l'heure actuelle, la priorité des autorités fédérales est davantage axée sur la limitation du nombre de résidences secondaires et de logements de vacances, pour des questions de protection de l'environnement et

d'aménagement du territoire, et ce, quelle que soit la nationalité de l'acquéreur.

En juillet 2007, le Conseil fédéral avait adopté un message concernant l'abrogation de la LFAIE, ainsi qu'un message concernant la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Afin que l'abrogation de la LFAIE n'engendre pas un fort accroissement de la demande de résidences secondaires ou de logements de vacances dans les zones touristiques, la solution proposée était d'obliger les cantons à en réguler la construction au travers de leurs plans directeurs.

Cependant, le Conseil National a refusé le 11 mars 2008 d'abroger cette loi. Il considère notamment que les mesures d'accompagnement envisagées ne sont pas assez strictes pour prévenir la spéculation immobilière et le problème des « lits froids ». Les craintes des différents intervenants sont principalement la peur d'une emprise des spéculateurs étrangers et la crainte d'une spéculation immobilière accrue. Le Conseil Fédéral devra donc retravailler sa copie; il est notamment envisagé d'introduire une durée de domicile minimale en Suisse comme condition à l'acquisition d'une résidence secondaire. Le statu quo demeure donc à ce jour.

Aussi, même s'il faut parfois s'armer de patience pour l'acquisition d'un logement de vacances dans certains lieux hautement touristiques, **la possibilité d'implantation par les Etrangers reste largement ouverte** et l'assistance d'avocats ou de notaires vous permettra de lever les derniers obstacles sur la voie de la propriété en Suisse.

Les seuils indiqués dans cet article correspondent à ceux adoptés pour l'année 2008.

N.B. Le contenu du présent article est uniquement de portée générale. Chaque cas particulier doit faire l'objet d'une analyse spécifique. ■

SYNTHÈSE POUR L'ACQUISITION DE LOGEMENTS DE VACANCES :

- Surface maximale du terrain: 1000 m²
- Surface plancher maximale: 200 m²
- Le logement doit se situer dans un lieu à vocation touristique
- L'Etranger doit obtenir une autorisation préalable à l'acquisition

Canton	Nombre de lieux à vocation touristique
Valais	117
Berne	52
Neuchâtel	50
Vaud	26
Fribourg	20
Jura	18

Canton	Quotas annuels 2008
Valais	330
Berne	140
Neuchâtel	35
Vaud	175
Fribourg	50
Jura	20