



Éditorial

«Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) du 01.05.2014»,... «Loi sur les résidences secondaires (LRS) du 01.01.2016»... Le génie législatif est sans limites et c'est dire que la situation a bien évolué depuis que nous avons consacré une première newsletter (N° 5) à exposer dans quelles conditions une personne considérée comme étrangère (en principe et pour simplifier, il s'agit le plus généralement d'un ressortissant d'un pays extérieur à l'Union européenne) peut éventuellement acquérir une résidence secondaire en Suisse en application de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger-LFAIE). C'est que, en effet, les deux lois précitées, poursuivant des buts différents de la LFAIE de 1983, se superposent à celle-ci.

Il est vrai que, dans l'intervalle, la Suisse a connu une croissance économique et immobilière importante, dans un espace territorial contraint, si bien que la volonté populaire a demandé un coup de frein, visant à éviter le «mitage» du territoire.

C'est dire aussi que ce n'est pas «l'étranger» qui est visé par ces nouvelles législations, mais une pression à l'urbanisation incontrôlée que la Suisse souhaite mieux canaliser et réguler. Il en résulte en particulier que certaines communes, considérées comme déjà largement pourvues en résidences secondaires, se voient purement et simplement interdire d'en accueillir de nouvelles par exemple (sous réserve de certaines exceptions détaillées ci-après, passablement restrictives). Pour revenir à la LFAIE, le contingent d'autorisations d'acquisition immobilière de résidences secondaires par un étranger est limité à 1500 pour toute la Suisse, à répartir entre les seuls cantons considérés comme «à vocation touristique» (ce qui n'inclut pas, par exemple, les deux cantons urbains de Genève ou de Zurich – au contraire du canton de Vaud).

Pour résumer: il n'est pas impossible pour une personne étrangère d'acheter une propriété de vacances en Suisse, mais les restrictions sont sérieuses et chaque cas particulier mérite le conseil d'un spécialiste pour réunir les meilleures chances de mener un tel projet à sa concrétisation.

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué

ACQUISITION DE LOGEMENTS DE VACANCES EN SUISSE PAR DES ÉTRANGERS HORS UE ET AELE, SANS PERMIS D'ÉTABLISSEMENT (PERMIS C)

1 Introduction

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, depuis le début des années 60, les autorités suisses ont progressivement mis en place des dispositions visant à restreindre l'accès à la propriété par les étrangers en Suisse, notamment afin de préserver certaines régions hautement touristiques d'une emprise étrangère.

La Loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE – également appelée «Lex Friedrich» ou «Lex Koller») et son ordonnance (Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger – OAIE) réglementent l'accession à la propriété en Suisse par les étrangers.

Le paysage juridique suisse a récemment évolué dans ce domaine, suite à l'entrée en vigueur de la Loi sur les résidences secondaires, le 1^{er} janvier 2016, qui interdit les nouvelles résidences secondaires dans les communes qui en comptent plus de 20%. Par ailleurs, les cantons sont actuellement en phase de mise en œuvre des prescriptions de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, et qui requiert que le développement de l'urbanisation s'opère à l'avenir prioritairement dans les zones à bâtir existantes, afin de freiner le mitage du territoire.

2 L'acquisition d'un logement de vacances

Réglementation fédérale en matière d'acquisition d'immeubles par des étrangers (LFAIE)

Afin de déterminer si vous êtes soumis ou non à la LFAIE et à l'OAIE, doivent être pris en considération (1) votre pays d'origine, et (2), le cas échéant, votre type de permis de séjour suisse. En règle générale, les principes d'application de la LFAIE sont les suivants:

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
R ressortissants UE ou AELE sauf ressortissants croates ⁴	Soumis à la LFAIE/OAIE	Même traitement que le citoyen suisse	Même traitement que le citoyen suisse	Même traitement que le citoyen suisse
R ressortissants Etats tiers ⁵ et Croatie	Soumis à la LFAIE/OAIE	Soumis à la LFAIE/OAIE	Soumis à la LFAIE/OAIE	Même traitement que le citoyen suisse

Dans l'hypothèse où vous êtes une personne concernée par les restrictions imposées par la LFAIE/OAIE (nous désignerons ci-après ces personnes par le terme «étranger(s)»), pour pouvoir acquérir un logement de vacances, il faut que cette possibilité soit inscrite dans la législation du canton dans lequel se trouve le bien considéré. Actuellement, il s'agit des cantons suivants: **Appenzell Rhodes-Extérieures (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 logement de vacances à Genève ou à Zurich, par exemple. En 2015, les cantons dans lesquels se situaient la majeure partie des logements de vacances acquis par des personnes à l'étranger étaient ceux du Valais, du Tessin, de Vaud, des Grisons et de Berne.

De plus, il y a lieu de vérifier si le logement de vacances que vous envisagez d'acquérir se situe bien dans l'une des communes considérées comme «zones à vocation touristique», lesquelles sont déterminées dans la législation interne de chacun des cantons mentionnés ci-dessus.

Avant d'acquérir un logement de vacances, vous devrez requérir une autorisation. Celle-ci ne sera accordée que dans la limite du contingent d'autorisations, actuellement fixé par le Conseil fédéral à 1500 unités par an pour toute la Suisse; ce, afin de se prémunir contre un accroissement incontrôlé des résidences secondaires et des logements de vacances dans les lieux touristiques, et pour contrer la prolifération des «lits froids». Le Conseil fédéral répartit les unités du contingent entre les cantons en fonction de leur vocation touristique et de la part de propriété foncière qui, sur leur territoire, est en mains étrangères: par exemple, en 2016 le canton de Vaud bénéficie de 175 unités, le Valais de 330, et le Tessin de 195.

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 également un étranger déjà au bénéfice d'une autorisation d'acquérir ledit logement de vacances.

Il existe en outre certaines limites à l'acquisition d'un logement de vacances par un étranger:

- La surface totale du terrain ne doit pas dépasser **1000 m²** et la surface nette de plancher habitable **200 m²**. Dans les faits, et selon une pratique constante, en cas de besoin supplémentaire dûment prouvé, peuvent être autorisés jusqu'à 250 m² de surface

nette de plancher habitable et 1500 m² de surface parcellaire.

- Dans l'hypothèse où vous souhaitez acquérir un terrain à bâtir, la construction devra être obligatoirement entreprise dans un **délai raisonnable** (soit, en pratique, un délai maximum d'un à deux ans).
- Le logement de vacances peut être **loué temporairement**, mais la location à l'année n'est pas autorisée.
- Il n'est pas possible d'acquérir un logement de vacances si vous-même, votre conjoint ou votre enfant de moins de 18 ans, êtes déjà titulaires d'une résidence secondaire ou d'un logement de vacances en Suisse, sauf si vous cédez votre premier bien immobilier.

Réglementation fédérale en matière de résidences secondaires (LRS)

La LRS, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, pose la règle selon laquelle **aucune nouvelle résidence secondaire ne peut être autorisée dans les communes dont la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20%** (par ex. Montreux, Château-d'Ex, Saanen, Saint-Moritz, etc). En d'autres termes, il n'est en principe désormais **plus possible de construire un logement de vacances** (qui est par définition une résidence secondaire) dans les communes concernées, avec certaines exceptions (voir ci-dessous).

Il y a lieu de relever que, contrairement à la LFAIE, dont le but est de limiter les possibilités d'acquisition de biens immobiliers par des étrangers, la LRS soumet les Suisses et les étrangers à un régime identique.

Il est aussi important de préciser que les cantons et les communes peuvent imposer des conditions encore plus restrictives que celles de la LFAIE et de la LRS comme nous le verrons plus bas.

Parmi les exceptions à l'interdiction de nouvelles résidences secondaires:

Logements en relation avec des établissements d'hébergement organisés

Les établissements d'hébergement organisés⁶ peuvent créer de nouvelles résidences secondaires (qui peuvent être mises en vente) aux conditions suivantes:

- L'établissement ne peut être exploité de manière rentable qu'au moyen des revenus produits par la création de tels logements.
- Le propriétaire ou l'exploitant est en mesure de prouver que les revenus réalisés par ces logements sont investis dans la construction ou l'exploitation de l'établissement.
- Les surfaces utiles principales de ces logements n'excèdent pas 20% de l'ensemble des surfaces utiles principales des chambres

et des logements (33% si les logements restent la propriété de l'établissement et sont loués par celui-ci).

- Il existe une unité architecturale et fonctionnelle entre ces logements et l'établissement.

Un établissement d'hébergement organisé qui existait déjà le 11 mars 2012 peut être **réaffecté en logements sans restriction d'utilisation** à hauteur de 50% de sa surface utile, à certaines conditions (vingt-cinq ans d'exploitation au moins, plus de possibilité d'exploitation rentable, notamment).

Nouveaux logements dans des bâtiments protégés

De nouvelles résidences secondaires pourront être construites dans des **bâtiments protégés** de la zone à bâtir, si l'aspect extérieur et la structure architecturale originale demeurent inchangés, que la conservation à long terme du bâtiment ne peut être assurée d'une autre manière et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

Logements créés selon l'ancien droit

Si le logement existait déjà (ou qu'un permis de construire avait été accordé) **avant le 11 mars 2012**, il peut être utilisé librement comme résidence principale ou secondaire, quel qu'ait été son mode d'utilisation auparavant. Un tel bien immobilier pourra également être rénové, transformé et reconstruit. Lorsque des logements supplémentaires en résultent, ils peuvent être utilisés sans restriction d'utilisation.

Un logement créé selon l'ancien droit en zone à bâtir pourra être agrandi, mais au maximum à concurrence de 30% de la surface utile principale existant avant le 11 mars 2012, pour autant qu'il n'en résulte aucun logement supplémentaire.

La LRS prévoit la possibilité de suspendre, pendant une durée de deux ans prolongeable, une obligation d'affectation en résidence principale si le propriétaire apporte la preuve que le logement a été proposé sur le marché à un prix raisonnable mais en vain. Dans ce contexte, il y a lieu de relever que le Tribunal fédéral (TF) vient de bloquer la réalisation de deux projets immobiliers pour 44 appartements au total à Ovronnaz (VS). Les autorisations délivrées prévoyaient que ces appartements seraient utilisés comme résidences principales, mais le TF a estimé que des vérifications s'imposaient, au vu de l'absence d'indication concernant le besoin réel, dans cette commune, d'un tel nombre de nouveaux logements principaux. En d'autres termes, il y avait un risque réel que ces logements ne soient en fait des résidences secondaires déguisées. Cette décision constitue un

signal de rigueur fort tant à l'égard des communes touristiques que des constructeurs.

Procédure

La procédure d'autorisation en vue de l'acquisition d'un logement de vacances se fait en votre nom et non pas au travers d'une société. Elle se déroule auprès de l'autorité cantonale compétente du lieu où se situe l'immeuble qui vous intéresse.

En pratique, il est conseillé de se renseigner auprès d'un notaire ou d'un avocat et/ou auprès de l'autorité cantonale compétente du canton où se trouve le bien immobilier; car la procédure d'autorisation peut sensiblement varier d'un lieu à l'autre. Il s'agira aussi de vérifier qu'il n'y ait pas de restriction d'utilisation mentionnée au registre foncier pour le bien en question.

Au niveau de l'acquisition elle-même, ce sera en général un notaire qui – après avoir établi l'acte de vente, encaissé un pourcentage du prix d'achat lors de la signature par les parties et, cas échéant, formalisé un emprunt hypothécaire – effectuera les démarches requises auprès de l'autorité compétente au niveau cantonal afin que vous obteniez l'autorisation d'acquisition nécessaire. Le solde du prix devra être réglé au moment de l'acquisition définitive.

Il n'est pas possible d'indiquer avec précision la durée moyenne d'une procédure d'obtention d'autorisation d'acquisition; de plus, celle-ci varie d'un canton à l'autre: cela peut aller de quelques semaines à plusieurs mois. Dans l'intervalle, il reste possible de conclure avec le cédant un contrat de bail portant sur le bien immobilier, moyennant le versement d'un loyer. Il ne faut pas oublier cependant de prévoir les conséquences éventuelles en cas de refus d'autorisation.

Situation cantonale

Nous décrivons ci-dessous la situation dans quelques cantons parmi les plus concernés par les logements de vacances.

Canton du Valais

Le Conseil d'État valaisan a déterminé plus de **100 lieux touristiques** dans lesquels l'acquisition de logements de vacances est considérée comme nécessaire au développement du tourisme.

En 2016, le nombre d'unités de contingent pour les logements de vacances s'élève à **330**.

La répartition des autorisations individuelles est effectuée par l'office juridique et administratif du **Service des registres fonciers et**

de la géomatique, qui est l'autorité de première instance compétente en la matière:

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

La procédure est la suivante:

- Dépôt d'une requête avec une déclaration d'intention auprès du Service du registre foncier;
- Obtention d'une garantie d'attribution d'unité (en cas de décision positive); puis
- Signature de l'acte de vente (après obtention de la garantie).

Il y a lieu de noter qu'un **délai de possession de cinq ans** est requis avant de pouvoir revendre le bien à un étranger (pas de délai pour la revente à un acquéreur suisse).

Par ailleurs, certaines communes du canton ont adopté des mesures encore plus restrictives.

Il convient de relever qu'il n'est plus possible pour un étranger d'acquérir un logement de vacances à Zermatt, cette commune ne figurant plus sur la liste des lieux touristiques. Il n'est actuellement même pas possible pour un étranger qui aurait obtenu une autorisation d'achat d'un logement de vacances avant que la commune soit retirée de la liste des lieux touristiques de le revendre à un autre étranger. Mais ceci pourrait changer prochainement. Il est donc conseillé de bien se renseigner avant d'entreprendre toute démarche en vue de l'acquisition d'un logement de vacances en Valais.

Canton de Vaud

Le Gouvernement vaudois a établi une liste de **29 communes** sur le territoire desquelles l'acquisition d'un logement de vacances peut être autorisée. Il s'agit notamment de Château-d'Ex, Rougemont, Lausanne (uniquement pour les appartements en appartement), Leysin, Montreux ou Vevey.

Le contingent 2016 pour les autorisations de logements de vacances est de **175 unités**. La répartition du contingent sur le territoire cantonal est notamment effectuée au regard des programmes de développement régionaux 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**.

Canton de Berne (Saanen – Gstaad)

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

Une liste d'**une cinquantaine de lieux à vocation touristique** dans lesquels il est possible d'acquérir un logement de vacances a été établie par la Direction de l'économie publique bernoise. Il est à noter que certaines communes ont introduit un **blocage provisoire** des autorisations, c'est le cas de Biemme et de Grindelwald, par exemple.

Le contingent annuel pour le canton en 2016 s'élève à **140 unités**.

L'autorité de première instance compétente pour l'octroi des autorisations est le **préfet de l'arrondissement administratif 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.

Canton de Fribourg

Le Conseil d'État fribourgeois a dressé une liste de **20 communes** où l'acquisition de logements de vacances par des étrangers est possible, dont Bulle, Gruyères ou Charmey.

Le contingent dont bénéficie le canton en 2016 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**.

Canton du Jura

Un arrêté cantonal a dressé une liste de **18 lieux** au sein desquels l'acquisition de logements de vacances peut être autorisée.

Le contingent pour les logements de vacances dans le canton du Jura s'élève à **20 unités** en 2016.

L'autorité de première instance compétente pour recevoir les demandes d'autorisation est le **Service juridique du Canton du Jura**.

Canton de Neuchâtel

Le Gouvernement neuchâtelois a désigné une **trentaine de communes** à vocation

touristique dans le canton, dont La Chaux-de-Fonds, Val-de-Travers et Neuchâtel.

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

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**.

Canton d'Uri

Le Conseil d'État uranais a dressé une liste de **19 communes** au sein desquelles l'acquisition de logements de vacances peut être autorisée. Il s'agit là de la totalité des communes du canton, à l'exception de celle de Bauen. Toutefois, la commune de Silenen a usé de son autonomie et interdit l'acquisition de logements de vacances ainsi que d'unités dans des appartements.

Le contingent dont bénéficie le canton s'élève à **20 unités**.

L'autorité de première instance compétente pour l'octroi des autorisations est la **Volkswirtschaftsdirektion**.

La loi cantonale prévoit que la surface des meubles acquis par des personnes à l'étranger dans une PPE ou un appartement ne doit pas dépasser 50% de la surface habitable de ladite PPE ou dudit appartement. Les communes peuvent en outre prévoir des restrictions supplémentaires. Bürglen, par exemple, limite la possibilité d'acquisition d'un logement de vacances à l'achat du terrain à bâtir sur lequel sera érigée une maison de vacances, interdisant par là même l'acquisition d'un logement de vacances au sein d'une PPE ou d'un appartement. Seelisberg s'est imposé une limite de 3 unités par année.

La procédure d'autorisation dure environ trois semaines.

Enfin, le projet *Andermatt Swiss Alps* bénéficie d'une exemption d'assujettissement à la

LFAIE qui lui a été accordée par le Conseil fédéral en décembre 2007, dans l'intérêt supérieur de la Confédération.

Canton des Grisons

Le Gouvernement grison a désigné une **centaine de communes** où l'acquisition de logements de vacances par des étrangers est possible.

Le contingent pour 2016 s'élève à **290 unités**.

L'autorité de première instance compétente pour l'octroi des autorisations est le **Grundbuchinspektorat**.

Il y a lieu de préciser qu'à Saint-Moritz, la loi communale prévoit qu'un logement enregistré comme résidence principale au registre foncier, même avant le 11 mars 2012, date limite posée par la LRS (voir ci-dessus), doit exclusivement être utilisé comme telle. Ce bien immobilier ne pourra donc pas être revendu comme logement de vacances.

3 Conclusion

Pendant de nombreuses années, le Gouvernement suisse a mené une réflexion sur l'abrogation de la LFAIE: cette loi ne permet en effet pas de lutter efficacement contre le mitage du territoire par des résidences secondaires. En outre, elle est discriminatoire car elle ne concerne que les étrangers. Cependant, cette abrogation a été rejetée par le Conseil national et n'est plus à l'ordre du jour.

Notons qu'en 2013 pour la première fois, puis à nouveau en 2014, aucun canton n'a sollicité un contingent supplémentaire, alors que, précédemment, les cantons à forte vocation touristique (notamment Vaud, Valais, Berne) dont le contingent annuel était épuisé pouvaient obtenir des unités non utilisées par un autre canton. En outre, la proportion du contingent total utilisé a été de 75% en 2011, 68% en 2012, 53% en 2013 et 44% en 2014; on observe donc depuis quelque temps une détente au niveau des unités disponibles.

Si la situation s'est améliorée sur le plan des contingents, l'entrée en vigueur de la LRS, au début de l'année 2016, rend en revanche beaucoup plus difficile la construction de nouveaux logements de vacances. Les effets ne se sont pas fait attendre longtemps: le nombre de demandes de permis de construire est déjà en diminution.

Malgré ce qui précède, des opportunités d'acquiescer un logement de vacances existent; vos conseillers en immobilier vous permettront, avec l'assistance d'avocats ou de notaires, de lever les derniers obstacles sur la voie de la propriété en Suisse.

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

Par M^{es} Cyril Troyanov et Yasmine Dubois-Ferrière, ALTENBURGER LTD legal + tax, Genève, www.altenburger.ch

¹ Autorisation de courte durée (en règle générale moins d'un an).

² Autorisation de séjour (renouvelable d'année en année).

³ Autorisation d'établissement (obtention possible après dix ans ou, pour les ressortissants de nombreux pays de l'UE/AELE, cinq ans de séjour régulier et ininterrompu).

⁴ Les ressortissants croates seront traités comme les autres ressortissants de l'UE une fois entré en vigueur le Protocole III concernant l'extension de l'accord sur la libre circulation des personnes à la Croatie. La date de l'entrée en vigueur n'est pas connue à l'heure actuelle.

⁵ Hors États UE et AELE.

⁶ Établissement comprenant des services et infrastructures de type hôtelier standards utilisés par la majorité des clients, qui est organisé selon une conception d'exploitation de type hôtelier et qui est exploité dans le cadre d'une entreprise homogène, soit une résidence de type hôtel.

GENÈVE

Route de Chêne 36
1208 Genève
T. +41 (0)58 810 30 30
geneva@spgfinestproperties.ch

NYON

Avenue Alfred-Cortot 7
1260 Nyon
T. +41 (0)58 810 36 50
nyon@spgfinestproperties.ch

LAUSANNE-OUCHY

Place de la Navigation 14
1006 Lausanne
T. +41 (0)58 810 35 50
lausanne@spgfinestproperties.ch



SPG FINEST PROPERTIES

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Spécialiste de l'immobilier haut de gamme, SPG Finest Properties a pour vocation la recherche, la vente et la location de propriétés et d'objets de prestige en Suisse. Grâce à son affiliation avec Christie's International Real Estate, la référence mondiale dans le domaine de l'immobilier résidentiel de luxe, SPG Finest Properties vous donne accès à un réseau international, à des services ayant un haut standard de qualité et à des professionnels reconnus dans leur domaine.

Abonnez-vous à nos newsletters: publications@spgfinestproperties.ch

www.spgfinestproperties.ch