



## Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger Directive à l'attention des préposés au registre du commerce

---

### 1 Introduction

- 11 Une modification de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, RS 211.412.41) et de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE, RS 211.412.411) a conduit l'office fédéral du registre du commerce à réviser sa précédente directive à l'attention des préposés au registre du commerce.
- 12 Le 30 avril 1997, l'Assemblée fédérale a décidé une modification de la LFAIE dont l'entrée en vigueur a été fixée au 1<sup>er</sup> octobre 1997, par décision du Conseil fédéral du 10 septembre 1997 (RO 1997 2086). La modification de l'OAIE du 10 septembre 1997 est entrée en vigueur en même temps que la loi (RO 1997 2122). La révision de la loi exempte du régime de l'autorisation notamment l'acquisition d'un immeuble servant à l'exercice d'une activité économique (autrement dit les immeubles servant d'établissement stable) (art. 2, 2<sup>e</sup> al., let. a, et al. 3, LFAIE).
- 13 La suppression de l'assujettissement au régime de l'autorisation pour l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable entraîne un changement important quant à l'exécution de cette loi par les préposés au registre du commerce. Ils rejettent une réquisition d'inscription et renverront les requérants devant l'autorité cantonale compétente dans un seul cas, à savoir si l'inscription au registre du commerce 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 (aussi) pour but l'acquisition ou le commerce d'immeubles non affectés à un

établissement stable (art. 2 al. 2 litt. a, LFAIE). En vertu de l'article 3 OAIE, il n'y a pas établissement stable, 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.

## **2 Traitement de la réquisition**

### **21 Inscription**

21.1 Il y a lieu de donner suite à la réquisition (sous réserve que les autres autres conditions légales sont remplies au sens de l'art. 940 CO), si l'une des conditions suivantes est réalisée :

21.11 Le requérant présente une décision de non assujettissement entrée en force rendue par l'autorité compétente (autorité de première instance ou autorité de recours).

21.12 Le requérant produit une autorisation de l'autorité compétente entrée en force (autorité de première instance ou autorité de recours).

21.13 A teneur du but statutaire ou d'une déclaration des requérants au sens de l'art. 18 al. 3 OAIE, l'acquisition de l'immeuble a lieu au titre d'établissement stable .

21.14 Le préposé peut d'emblée constater que l'inscription n'est pas assujettie au régime de l'autorisation au sens de la LFAIE (cf. ch. 3ss).

### **22 Renvoi à l'autorité de première instance**

22.1 Si le préposé ne peut pas exclure d'emblée l'assujettissement au régime de l'autorisation, il suspend la procédure et impartit au requérant un délai de 30 jours, pour demander l'autorisation ou faire constater le non-assujettissement au régime de l'autorisation (art. 18 al. 1 et 2 LFAIE). «Suspendre la procédure» signifie que le préposé renvoie le requérant à l'autorité de première instance et attend l'écoulement du délai imparti, ou si ce délai a été observé, une décision en force de cette autorité.

22.2 Le renvoi par le préposé à l'autorité de première instance ne constitue pas une décision indépendante sujette à recours (ATF 101 Ib 441 c.1b in fine = Pra 65, 1976, No 192)

### **23 Rejet**

23.1 La réquisition doit être écartée, si :

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

23.12 L'autorisation a été refusée ou révoquée (avant la réquisition) (art. 18, al. 1, LFAIE).

23.2 Si le préposé rejette une réquisition pour un motif énoncé par la LFAIE, un recours peut être formé auprès de l'autorité compétente en vertu de la LFAIE (art. 18, al. 3, LFAIE). Ce recours remplace le recours auprès de l'autorité cantonale de surveillance prévu à l'article 3, alinéas 3 et 4 ORC. Si le préposé rejette la réquisition pour d'autres motifs, c'est évidemment le recours auprès de l'autorité cantonale de surveillance qui est ouvert. Le préposé doit indiquer la voie de recours dans sa décision négative.

### **3 Inscriptions sujettes à autorisation**

#### **31 Principe**

31.1 Une inscription au registre du commerce est soumise au régime de l'autorisation (art. 18b OAIE) si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

31.11 Il s'agit d'une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir (société en nom collectif ou en commandite, art. 4, al. 1, litt. b, LFAIE) ou d'une personne morale (société anonyme, société en commandite par actions, société à responsabilité limitée et société coopérative, art. 4, al. 1, litt. e, LFAIE), dont le but réel est l'acquisition ou le commerce d'immeubles non affectés à un établissement stable (art. 2 al. 2 litt. a LFAIE ; art. 3 OAIE).

31.12 Une personne à l'étranger (art. 5, 1<sup>er</sup> al. LFAIE ; art. 2, 1<sup>er</sup> al. OAIE) participe à une telle société.

#### **32 Les cas d'assujettissement**

32.1 Le requérant doit être renvoyé devant l'autorité de première instance, selon ch. 22.1), si une personne à l'étranger participe à une société sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir ou à une personne morale, dont le but réel consiste aussi en l'acquisition ou le commerce d'immeubles non affectés à un établissement stable (art. 4, al. 1, litt. b et e LFAIE, art. 1, al. 1, litt. a et b OAIE ; voir ch. 31.11), ou si une telle participation ne peut pas être exclue d'emblée et qu'il s'agit d'une réquisition portant :

32.11 L'inscription d'une nouvelle société (y compris la fusion, la transformation, la scission) ;

32.12 La modification du but en acquisition et commerce d'immeubles non affectés à un établissement stable ;

32.13 L'augmentation et la réduction du capital, si celles-ci entraînent un changement de proportion en faveur de personnes à l'étranger (art. 1, 1<sup>er</sup> al.,

litt. a OAIE) ;

32.14 L'inscription d'une personne à l'étranger comme associé;

32.15 Le transfert du siège à l'étranger (art. 4 al. 2 et 18 al. 2 LFAIE).

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

### **41 Personnes physiques**

41.1 Par personnes à l'étranger on entend les personnes physiques qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse (art. 5, al. 1, litt. a, LFAIE, art. 2, al.1, OAIE), autrement dit :

41.11 Les étrangers domiciliés à l'étranger ;

41.12 Les étrangers domiciliés en Suisse, mais qui ne sont pas détenteurs d'une autorisation valable d'établissement (permis C) (Les Suisses de l'étranger et les doubles nationaux ne sont donc pas assujettis à la LFAIE ; il en va de même des étrangers au bénéfice d'un permis d'établissement et qui sont effectivement domiciliés en Suisse).

### **42 Personnes morales et sociétés de personnes sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir**

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

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

### **43 Actes fiduciaires**

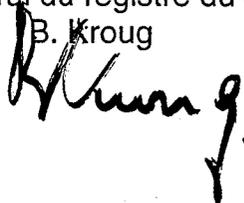
43.1 Par personnes à l'étranger, on entend également les citoyens suisses et les étrangers au bénéfice d'un permis d'établissement, ainsi que les personnes morales ou les sociétés de personnes sans personnalité juridique mais ayant la capacité d'acquérir, qui ont leur siège en Suisse, lorsqu'ils acquièrent un immeuble pour le compte de personnes à l'étranger (art. 5 al. 1 litt.d LFAIE).

## 5 Entrée en vigueur

La présente directive entre en vigueur immédiatement.  
Elle abroge et remplace la directive du 12 avril 1985

Office fédéral du registre du commerce

B. Kroug



Berne, le 13 janvier 1998

Annexe :

Proposition de déclaration II ; celle-ci peut aussi être intégrée sous la déclaration I