Zeitschrift: Revue suisse : la revue des Suisses de l'étranger
Herausgeber: Organisation des Suisses de l'étranger
Band: 11 (1984)
Heft: 3

Rubrik: Communications officielles

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Acquisition d'immeubles par des «personnes à l'étranger»: portée de la nouvelle loi

Lors de la votation fédérale du 20 mai 1984, le peuple et les cantons ont écarté l'initiative de l'Action nationale «contre le bradage du sol national». Il en résulte que la «loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger», approuvée par le Parlement à fin 1983, entrera automatiquement en vigueur le 1er janvier 1985. Ces nouvelles dispositions s'appliquent-elles aussi aux Suisses de l'étranger? C'est ce que nous sommes allés demander à M. Elmar Reize, Chef de la section «Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger», à l'Office fédéral de la justice.
Service des Suisses de l'étranger DFAE

Quelles sont les principales nouveautés contenues dans cette loi?
E. R.: De manière générale, les nouvelles dispositions sont plus restrictives. Les autorisations portant sur des *logements de vacances* ou des *résidences dans des apparthôtels* sont contingentées. Par rapport aux années de forte expansion (ex.: 5242 autorisations accordées à des étrangers en 1980), ces contingents subissent une très sensible réduction; pour 1985 et 1986, ils devraient s'établir à près de 2000 par an. Ces chiffres figurent dans la loi et doivent être considérés comme une limite supérieure que le Conseil fédéral est tenu d'abaisser progressivement. Notons encore que les ventes entre étrangers sont également soumises à autorisation et sont donc englobées dans le contingent annuel, alors même qu'elles n'impliquent pas une augmentation de la propriété étrangère en Suisse. Les expériences antérieures ont en outre incité le législateur à définir désormais dans la loi la notion d'«apparthôtel». Il en découle notamment qu'au moins 51% des installations et des logements doivent rester «en mains suisses». Autre élément nouveau: les étrangers ne pourront plus participer à des *sociétés immobilières,* ce qui va au-delà des exigences de l'initiative qui admettait jusqu'à 25% de capitaux étrangers.
Enfin, la nouvelle législation implique *davantage de responsabilités pour les cantons et les communes* ou, en d'autres termes, davantage de démocratie. C'est ainsi qu'il appartiendra aux cantons de décider eux-mêmes s'ils autoriseront encore les ventes d'appartements aux étrangers sur leur propre territoire. De plus, les communes auront elles-mêmes la possibilité de restreindre ou même d'interdire de telles ventes. Les citoyens concernés auront donc désormais leur mot à dire dans ce domaine.
Les nouvelles dispositions soumettent-elles à autorisation les acquisitions d'immeubles par des Suisses de l'étranger?
E. R.: La loi considère comme «personnes à l'étranger» les personnes physiques qui n'ont pas le droit de s'établir en Suisse. Or, les Suisses de l'étranger peuvent sans autre prendre domicile au pays. Il en résulte qu'ils n'ont pas besoin d'une autorisation pour acquérir un immeuble, pour autant que celui-ci serve à *leurs propres besoins,* ce qui englobe naturellement aussi le placement de capitaux dans le secteur immobilier. Il importe toutefois qu'il s'agisse là d'un investissement personnel. Une acquisition fiduciaire au bénéfice d'un étranger serait dans tous les cas contraire à la loi.
Quels sont les documents que les Suisses de l'étranger doivent alors présenter au conservateur du registre foncier?
E. R.: Comme nous l'avons vu, nos compatriotes de l'étranger ne sont pas soumis à la procédure d'autorisation. Il conviendra donc de présenter un passeport ou une autre pièce d'identité au fonctionnaire responsable, de manière à établir que le requérant possède bien la nationalité suisse. S'il n'apparaît pas évident que celui-ci désire acquérir l'immeuble pour ses propres besoins et non pour ceux d'un étranger, le conservateur peut exiger une preuve de financement. L'Office fédéral de la justice édictera prochainement des directives à l'intention des responsables des registres fonciers et y précisera notamment dans quels cas des Suisses de l'étranger doivent être renvoyés à l'autorité cantonale compétente pour les autorisations. C'est à celle-ci qu'il incombe d'examiner si une acquisition est soumise ou non à autorisation. Parmi les cas douteux, mentionnons entre autres les placements extraordinaires de capitaux, les financements inhabituels (ex.: titres de créances au porteur) ou les acquisitions par l'intermédiaire de sociétés (personnes morales).
Une personne morale ayant son siège à l'étranger est-elle soumise à la procédure d'autorisation pour ses achats d'immeubles, même si elle appartient totalement à un seul Suisse de l'étranger?
E. R.: Chaque fois qu'un Suisse de l'étranger souhaite acquérir un immeuble par l'intermédiaire d'une société – quel que soit le lieu où celle-ci a son siège – l'au-

torité examinera si une autorisation doit être requise. S'il apparaît que ladite société a son siège en Suisse et qu'elle n'est pas contrôlée par des «personnes à l'étranger», l'acquisition n'est pas soumise à autorisation. Si le siège de la société est à l'étranger, tout achat d'immeuble devra faire l'objet d'une demande, mais il convient de souligner ici qu'aucune autorisation ne sera accordée à des sociétés purement immobilières. Le fait qu'un Suisse de l'étranger ait ou non un droit de disposition exclusif ne joue aucun rôle. Les raisons en sont évidentes. Il est en effet concevable qu'une société soit contrôlée par un Suisse de l'étranger au moment de l'achat et que les droits de disposition soient ensuite transférés à un étranger, sans que les autorités suisses aient la moindre possibilité d'exercer un contrôle à l'occasion de cette transaction.

Comment la procédure d'autorisation est-elle organisée?

E. R.: Comme je l'ai déjà dit, le conservateur du registre foncier doit transmettre les cas douteux à l'autorité cantonale. Les décisions de celle-ci – octroi d'une autorisation ou constatation du non-assujettissement à autorisation – peuvent faire l'objet d'un recours de l'Office fédéral de la justice. Une autorité cantonale de recours doit être habilitée à traîter de tels cas, ses décisions pouvant ensuite être attaquées devant le Tribunal fédéral.

La loi prévoit-elle des sanctions pour ceux qui s'efforcent de la contourner?

E. R.: S'il existe des soupçons fondés de fraude, il y a lieu de recourir à la voie de la procédure d'autorisation et, si les soupçons se confirment, l'autorisation nécessaire doit être refusée a posteriori. Lorsque ce refus est entré en force, plusieurs voies permettent de revenir à la légalité: *action en vue du rétablissement de la situation juridique antérieure, vente aux enchères publiques* ou *action en vue de la dissolution de la société.* Si cette dernière a été créée uniquement pour contourner la loi, sa fortune revient alors à la communauté. Le propriétaire perd en tous cas son propre investissement. La loi prévoit en outre des amendes jusqu'à 100000 francs, ainsi que des peines d'emprisonnement. L'importance des amendes tient désormais mieux compte des sommes ordinairement en jeu lors des transactions immobilières.

AVS/AI: Epouses d'assurés obligatoires à l'étranger

Une loi fédérale du 7 octobre 1983 permet aux Suissesses qui sont ou qui ont été mariées à l'étranger avec un ressortissant suisse, un étranger ou un apatride obligatoirement assurés, d'adhérer tardivement et rétroactivement à l'assurance facultative AVS/AI des Suisses à l'étranger. Ces Suissesses, non couvertes par l'assurance de leur mari, ont cette **possibilité extraordinaire d'adhésion jusqu'au 31 décembre 1985 au plus tard.** Une feuille explicative, publiée par l'Office fédéral des assurances sociales et remise sur demande par les caisses de compensation en Suisse et par les ambassades ou les consulats suisses à l'étranger, contient tous les renseignements qui pourraient encore être nécessaires.

Important: Les épouses d'assurés obligatoires à l'étranger, qui ont adhéré à l'AVS/AI facultative avant le 1er janvier 1984, n'ont pas été admises avec effet rétroactif. Pour combler les périodes perdues, elles doivent présenter une nouvelle déclaration d'adhésion avant le 31 décembre 1985.

Votations fédérales

Le **2 décembre 1984,** le peuple suisse votera sur

- l'initiative pour la protection de la maternité
- le contre-projet à l'initiative du «Beobachter»
- l'article radio/TV.

La rédaction du bimensuel alémanique «Schweizerischer Beobachter» a décidé de retirer son initiative populaire sur l'indemnisation des victimes d'actes de violence et de soutenir le contre-projet du Conseil fédéral, qui va d'ailleurs plus loin que le texte original. Le texte considère en effet non seulement les délits prémédités contre le corps et la vie, mais aussi les délits commis par négligence.

Pour 1985, le Conseil fédéral a fixé les dates des votations fédérales comme suit:

10 mars
9 juin
22 septembre
1er décembre

Schweiz
Suisse
Svizzera

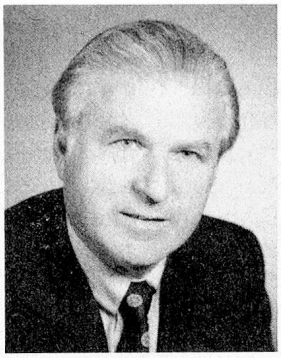
Dauermarken ‹Volksbräuche›
Timbres ordinaires ‹Coutumes populaires›
Francobolli ordinari ‹Tradizioni popolari›

Ausgabetag
Jour d'émission
Giorno d'emissione
11 9 1984

Chesslete,
Solothurn

Klausjagen,
Küssnacht a. R. SZ

Schnabelgeissen,
Ottenbach ZH



Le nouveau Président du Fonds de solidarité

L'Assemblée générale ordinaire réunie à Bâle, le 12 mai 1984, a élu le nouveau Président du Fonds de solidarité en la personne de **Monsieur Hans J. Halbheer,** Directeur auprès du siège principal du Crédit Suisse à Zurich. Il succède à Monsieur Alfred Matter, avocat, Küsnacht, qui fut membre du Comité pendant 16 ans et Président du Fonds pendant 4 ans. Monsieur Halbheer qui, à l'époque, était Directeur du Secrétariat des Suisses de l'étranger de la NSH (Nouvelle Société Helvétique) fut ainsi le premier gérant du Fonds de solidarité, et ceci de 1958 à 1964.

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Lettre de Londres

Le troisième «Vreneli en or» ou la solidarité envers le Fonds de solidarité des Suisses de l'étranger

Bien des mois se sont écoulés depuis le dernier Congrès des Suisses de l'étranger à Bâle. Un accent tout particulier y a été mis sur le rôle important qui incombe aux Suisses de l'étranger dans un domaine vital pour la Suisse, à savoir dans celui des exportations. Un point qui n'a fait l'objet que d'une réflexion marginale est celui de la solidarité entre Suisses de l'étranger; et pourtant ce sentiment est enraciné dans chacun de nos Suisses de l'étranger et, dans la pratique, il se réalise au mieux dans le Fonds de solidarité qui a été créé par des Suisses de l'étranger pour des Suisses de l'étranger.

Lorsque le Fonds vit le jour au Forch près de Zurich, il y a de cela plus de 25 ans, le Président de la Nouvelle Société Helvétique de Londres posa la première pierre de cette œuvre d'entraide sous forme d'un Vreneli en or, en symbole de ce sentiment de responsabilité réciproque. Il y a 5 ans, une Suissesse vivant en Suisse offrit un deuxième Vreneli en or au Fonds lors du Congrès des Suisses de l'étranger à Einsiedeln. Cette année à Bâle, un sociétaire du Fonds, désireux de garder l'anonymat, a tenu à exprimer sa solidarité envers ses compatriotes de l'étranger en donnant un troisième Vreneli en or au Fonds de solidarité. J'aimerais saisir cette occasion pour demander à chacun de prouver sa solidarité envers tous les Suisses de l'étranger et envers le Fonds de solidarité des Suisses de l'étranger en adhérant au Fonds – qui vous assure de façon unique pour les temps d'instabilité politique et de détresse.

Ne remettez pas à plus tard ce que vous pouvez faire aujourd'hui! Que vous versiez une cotisation unique ou des cotisations annuelles, votre adhésion vous apporte la sécurité en cas de détresse et en plus elle constitue une réserve financière sous forme d'économies en Suisse, dont vous pourrez disposer en tout temps.

Le don des trois Vrenelis en or concrétise au mieux le sentiment de solidarité entre Suisses de l'étranger.

Avec mes voeux les plus cordiaux
Mariann Meier, Londres
Juillet 1984

Extrait authentique d'une lettre adressée le 19 mars 1984 au Bureau du Fonds de solidarité des Suisses de l'étranger par un sociétaire. **Quelques mots qui en disent long:**

«Nous vous remercions pour la protection que vous nous avez accordée tout au long de ces dernières années. Nous avons eu la chance (et vous aussi!) d'avoir été épargnés de tout dommage. Lors des troubles de juillet dernier au Sri Lanka, nous avons réalisé à quel point votre assurance est indispensable. C'est pourquoi, nous aimerions recommander à tous les Suisses qui émigrent de ne pas oublier d'adhérer au Fonds de solidarité.»

Sonderpostmarke
Timbre-poste spécial II/1984
Francobollo speciale

Ausgabetag
Jour d'émission **11 9 1984**
Giorno d'emissione

Brandverhütung
Prévention des incendies
Prevenzione degli incendi

Avez-vous 50 ans cette année?

Si oui, vous pouvez déclarer votre adhésion à l'AVS/AI facultative au plus tard dans un délai d'un an dès l'accomplissement de votre 50e année. C'est **votre dernière chance!** Pour tout renseignement, écrivez à votre représentation suisse.