

Zeitschrift: Le messager suisse : revue des communautés suisses de langue française

Herausgeber: Le messager suisse

Band: 30 (1984)

Heft: 10

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: 05.01.2026

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



Communications officielles

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 1^{er} 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 traiter 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 100 000 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 1^{er} janvier 1984, n'ont pas été admises avec effet rétro-actif. 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 prémedités 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
1^{er} décembre

Schweiz
Suisse
Svizzera

Dauermarken «Volkshäusche»

Timbres ordinaires «Coutumes populaires»
Francobolli ordinari «Tradizioni popolari»

Ausgabetag
Jour d'émission
Giorno d'emissione
11.9.1984



Chesslete,
Solothurn



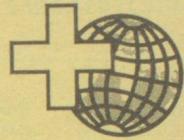
Klausjagen,
Küssnacht a. R. SZ



Schnabelgeissen,
Ottenbach ZH

Fonds de solidarité des Suisses de l'étranger

Gutenbergstrasse 6, CH-3011 Berne



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, Küschnacht, 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 Suisse 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 aimons recommander à tous les Suisses qui émigrent de ne pas oublier d'adhérer au Fonds de solidarité.»

de à Monsieur Alfred Matter, avocat, Küschnacht, 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.

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 50^e année. C'est votre dernière chance! Pour tout renseignement, écrivez à votre représentation suisse.



II. Monsieur Schweitzer est résident

2. Compte CED, Compte Intérieur en Devises/Compte CID

Le Compte CED, lui aussi, doit être clôturé. Il devient un Compte Intérieur en Devises (« Compte CID ») qui, comme auparavant, ne pourra fonctionner qu'en devises étrangères.

L'opportunité pour M. Schweitzer, installé de façon habituelle en France, de conserver ce compte en devises, qu'il ne pourra dans la pratique utiliser pour ses règlements vers la France qu'après les avoir convertis en FF, apparaît donc peu évidente pour la gestion de ses opérations quotidiennes. Le maintien d'avoirs en devises n'aboutit qu'à conserver en fait une éventuelle garantie de change.

Ainsi M. Schweitzer, s'il le juge préférable, pourra céder immédiatement les devises qui resteraient disponibles sur son Compte CED pour en faire porter le produit en FF, à son Compte CIF.

Du fait de son changement de nature, le Compte CID :

- ne pourra être alimenté que par des virements d'avoirs, non obligatoirement rapatriables, (1) de M. Schweitzer,
- et, l'utilisation de ses disponibilités se limite, soit à une cession contre FF, pour les dépenses de M. Schweitzer en France, soit au règlement de ses dépenses à l'étranger, dans le cadre des délégations accordées aux IA (cf. b) Opération au débit du Compte CIF) (2).

Ces conditions particulières de fonctionnement feront qu'il ne lui sera délivré sur le Compte CID ni chéquiers ni cartes de crédit.

Les éventuelles rémunérations des disponibilités de ce Compte CID ne peuvent se faire qu'en FF (cf. a) Opération au crédit au Compte CIF) (2).

B. AVOIRS A L'ÉTRANGER

A plusieurs reprises (3), lorsque M. Schweitzer était NR, nous avons traité de ses avoirs à l'étranger. Nous examinons aujourd'hui l'incidence de son nouveau statut de R sur le régime de ses avoirs.

D'une façon générale, ce changement de statut n'entraîne pour lui pratiquement aucune différence quant à leur situation et à leur destination. Cependant, pour plus de clarté, nous en précisons ci-après le régime applicable.

1. M. Schweitzer est autorisé à détenir des avoirs à l'étranger, qu'il a régulièrement constitués, qu'ils soient anciens ou nouveaux.

a) Avoirs Anciens

Tous les avoirs qu'il aura pu détenir ou acquérir du temps où il habitait la Suisse ou à l'époque où, s'installant en France, il avait le statut de NR, et dont il reste encore propriétaire en acquérant la qualité de R., M. Schweitzer a toujours le droit de conserver ce patrimoine à l'étranger. Il n'aura aucune déclaration à faire à ce titre aux autorités françaises chargées du contrôle des changes.

b) Avoirs Nouveaux

Il s'agit d'avoirs que M. Schweitzer, une fois R, est autorisé à se constituer à l'étranger :

(i) à l'aide des transferts de salaires effectués par l'entremise d'un IA, dans le cadre des délégations bancaires (4), et qui ne visent que les R de nationalité étrangère (cf. chapitre D).

(ii) à l'aide des revenus non obligatoirement rapatriables (5), qu'ils soient de nature professionnelle ou autre (6).

En effet, la lettre N° 261 A.F. — par dérogation au principe, suivant lequel tout R est tenu de rapatrier ses créances sur l'étranger — dispense M. Schweitzer en sa qualité R de nationalité étrangère, de rapatrier ses revenus, pour autant qu'il n'en ait pas besoin en France (7).

(iii) par dévolution hérititaire ou par donation, compte tenu du caractère non obligatoirement rapatriable de cette source d'avoirs. Ce régime s'applique à tout R de nationalité française comme étrangère.

2. Hors, les catégories ci-dessus et sauf autorisation particulière de l'Administration Française, tout autre mode de constitution ou d'accroissement d'avoirs est interdit. Ainsi, une constitution d'avoirs à la suite d'une exportation de billets de banque français ou étrangers est prohibée, même si la sortie de ces moyens de paiement a été autorisée à titre de frais de voyage ou de séjour.

3. M. Schweitzer pourra sans problème modifier la composition de son patrimoine à l'étranger (8). Il pourra également :

a) procéder à tout règlement vers l'étranger à partir desdits Avoirs.

b) effectuer des paiements vers la France, en raison par exemple, d'un manque de disponibilité. Dans ce cas, il lui est cependant recommandé de procéder en deux étapes : — rapatriement des sommes nécessaires, au moyen de virements effectués par l'entremise d'un IA. Si un virement excède la somme de FF 10.000, M. Schweitzer devra préciser à l'IA qu'il s'agit d'un « rapatriement d'avoirs » (5).

— utilisation directe des fonds de son Compte CIF qui vient d'être crédité, et ce sans formalités.

c) contracter des emprunts (cf. chapitre C. ci-dessous).

C. EMPRUNTS

Pour être complet, nous devons aussi examiner la situation des emprunts de M. Schweitzer en fonction de son nouveau statut de R.

1. Il emprunte à l'étranger (9)

a) pour utilisation à l'étranger

Dans ce cas, une seule obligation : M. Schweitzer devra rembourser l'emprunt à partir de ses avoirs à l'étranger.

b) pour utilisation en France

Deux hypothèses sont à distinguer suivant l'origine des fonds qui serviront au remboursement.

— Si M. Schweitzer rembourse son emprunt à l'aide de ses avoirs à l'étranger, il n'aura aucune contrainte au niveau du montant, du taux ou de la durée de l'emprunt (hypothèse (i)).

En revanche, si M. Schweitzer envisage de rembourser son emprunt à partir de France (par débit du Compte CIF), les règles imposées aux emprunts contractés à l'étranger par un R lui seront applicables (hypothèse (ii)).

(i) Remboursement avec des avoirs étrangers existants ou potentiels (transfert de salaires). Lors du rapatriement du produit de l'emprunt (qui sera cédé contre des FF), M. Schweitzer précisera à l'IA qu'il s'agit d'un « rapatriement d'avoirs ».

(ii) Remboursement avec des avoirs français.

Dans ce cas, l'emprunt doit remplir un certain nombre de conditions précisées par la Circ. du 19.1.1974 (10) : durée minimale d'un an, emprunt libellé en devises, taux normal de marché, montant total d'encours ne devant pas excéder 50 Mio FF., aucune clause de remboursement ou d'exigibilité anticipées.

Lors du rapatriement en France du produit de l'emprunt, M. Schweitzer indiquera à l'IA qu'il s'agit « d'un emprunt ». Il produira une copie de la convention du prêt qui sera adressée à la Direction du Trésor par l'IA concerné, à l'appui d'un compte-rendu. Le remboursement devra intervenir aux échéances prévues. Elles donneront également lieu à l'envoi de compte-rendu.

c) Il reste l'hypothèse où M. Schweitzer aurait, du temps où il était NR, contracté un emprunt dont il n'aurait pas commencé ou achevé le paiement des échéances ; il devra pour le remboursement utiliser ses avoirs à l'étranger, comme dans le cas visé en 1.a), ci-dessus.

2. Il emprunte en France

Les fonds empruntés ne peuvent être utilisés qu'en France. Lors du remboursement, et en cas d'insuffisance des ressources en France, M. Schweitzer pourra, le cas échéant, procéder au rapatriement de tout ou partie de ses avoirs à l'étranger.

a) emprunt en FF.

Comme tout R, aucune condition particulière autre que celles imposées aux R.

b) emprunt en devises

Ces emprunts ne peuvent naturellement être contractés qu'auprès d'un IA et doivent obligatoirement remplir les conditions réglementaires identiques à celles prévues pour les emprunts à l'étranger (cf. 1. b) (ii)/(ci-dessus).

Il est à remarquer que l'intérêt d'un tel emprunt pour M. Schweitzer n'est pas évident mais peut s'expliquer en périodes d'encadrement du crédit.

(A suivre)

(1) Il s'agit des avoirs à l'étranger non obligatoirement rapatriables — donc non obligatoirement cessibles — dont il est traité au chapitre B, Avoirs à l'étranger.

(2) cf. le Messager Suisse N° 9.

(3) cf. Le Messager Suisse N° 4, 5 et 6.

(4) Circ. du 9.8.1973 (J.O. du 10.8.73), relative à l'exécution des transferts à destination de l'étranger bénéficiant d'une autorisation générale.

(5) Cf. Le Messager Suisse n° 6.

(6) AVS inclus.

(7) La conservation des revenus à l'étranger n'exclut pas l'obligation de déclaration fiscale.

(8) Par exemple, utilisation d'avoirs en compte pour acquisition de biens mobiliers et immobiliers ou versement.

(9) Sauf hypothèse 1.b) (ii), les emprunts peuvent être libellés en devises comme en FF (Euro-francs).

(10) Circ. du 19.1.1974 relative aux emprunts à l'étranger (J.O. du 20.1.1974).

