

# La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et les coopératives d'habitation

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **60 (1987)**

Heft 5

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128780>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Logement et famille

Le nouveau régime matrimonial

Comme chacun le sait, le nouveau droit matrimonial entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1988. Les nouvelles dispositions légales concernant le logement de la famille sont prévues à l'article 169 du Code civil suisse qui s'énonce comme suit:

«Un époux ne peut, sans le consentement exprès de son conjoint, ni résilier le bail, ni aliéner la maison ou l'appartement familial, ni restreindre par d'autres actes juridiques les droits dont dépend le logement de la famille.

»S'il n'est pas possible de recueillir ce consentement ou s'il est refusé sans motif légitime, l'époux intéressé peut en appeler au juge.»

Il en résulte clairement que si un époux peut, par exemple, conclure un bail sans le concours de l'autre, il n'a en revanche plus le droit de résilier seul le bail du logement familial, d'aliéner ce logement ou de restreindre autrement les droits dont dépend ce logement (renonciation à un droit d'habitation, constitution d'un usufruit sur ce logement, ou d'un droit de gage, etc.).

S'agissant de parts sociales d'une coopérative d'habitation donnant droit à un logement, leur

aliénation doit être soumise au *consentement* exprès du conjoint.

Si ce consentement n'est pas donné, soit parce que le conjoint n'est pas accessible ou est incapable de discernement, soit parce qu'il s'y refuse sans motif légitime, l'époux intéressé pourra demander au juge qu'il donne son autorisation.

De plus, en raison même de ce double accord, le bailleur doit signifier séparément au preneur et à son conjoint, la résiliation du bail. Il y aura donc deux lettres de congé séparées.

Quelques complications de la vie juridique sont donc en vue!

P. L.

### Prochaine parution d'une publication de l'USAL sur le logement et le nouveau régime matrimonial.

Dans un avenir très rapproché, l'USAL publiera une fiche d'information sur ce sujet et *Habitation* en reproduira l'essentiel. HAB.

## La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et les coopératives d'habitation

Le point de vue de l'Office fédéral de la justice\*

Il est évident que la législation en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est applicable à une société coopérative d'habitation.

Cependant, une société coopérative d'habitations a le droit de louer à un étranger, qui n'est pas au bénéfice d'un permis d'établissement, un appartement dont elle est propriétaire, pour autant qu'il s'agisse d'un contrat de bail usuel. Peut être considéré comme tel un bail d'une durée de dix ans au plus, lorsque les accords intervenus n'excèdent pas les usages en matière civile ou commerciale et ne placent pas le bailleur dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du locataire (p. ex. paiement de l'intégralité du loyer à l'avance, possibilité de transformer l'appartement, contrat de bail combiné avec un contrat de prêt). Ce sera le cas des baux conclus sans accord particulier sur la base des formules imprimées par les chambres immobilières.

D'autre part, il faut souligner qu'un étranger assujéti au régime de l'autorisation ne peut pas être membre d'une société coopérative d'habitation. En effet, l'acquisition de parts sociales d'une telle société est une opération assujéti au régime de l'autorisation en vertu de l'article 4, 1<sup>er</sup> alinéa, lettre e, de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

Selon cette disposition légale précise, on entend par acquisition d'immeubles également l'acquisition d'un droit de propriété ou d'usufruit sur une part d'une personne morale dont le but réel est l'acquisition d'immeubles.

Or, si l'étranger entend s'affilier pour pouvoir habiter un appartement qui appartient à la coopérative, il se heurte aux articles 9, 1<sup>er</sup> alinéa, lettres b et c, et 9, 2<sup>e</sup> alinéa, LFAIE, et à l'article 8 de son ordonnance d'exécution du 1<sup>er</sup> octobre 1984. Se-

lon ces dispositions, seule une personne physique, qui achèterait directement et en nom propre et non pas par l'intermédiaire d'une quelconque société, peut acquérir un logement à titre de résidence principale ou secondaire ou de logement de vacances.

Si, d'autre part, l'étranger n'a pas l'intention d'habiter un logement de la coopérative, mais entend simplement acquérir des parts sociales de la société, l'acquisition ne pourra être autorisée faute de motif d'autorisation. En effet, parmi ces motifs limitativement énumérés dans la loi, le seul pouvant entrer en ligne de compte est celui prévu à l'article 9, 1<sup>er</sup> alinéa, lettre a LFAIE. Selon cette disposition, une autorisation peut être accordée lorsque l'immeuble est destiné à la construction, sans aide fédérale, de logements à caractère social au sens de la législation cantonale dans les lieux où sévit la pénurie de logements ou comprend de tels logements s'ils sont de construction récente. A notre avis, ce motif d'autorisation ne devrait pas pouvoir être retenu dans l'hypothèse envisagée, sauf peut-être dans certains cas d'espèce bien particuliers.

HAB.

\* Il s'agit d'une communication que la Société coopérative d'habitation «Nyon-Perchettes» nous a aimablement transmise.