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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 60 (1987)

Heft: 5

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

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128780

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

Logement et famille

Le nouveau régime matrimonial

Comme chacun le sait, le nouveau droit matrimonial entre en vigueur le 1er 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 assujetti 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 assujettie au régime de l'autorisation en vertu de l'article 4, 1er 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, 1er alinéa, lettres b et c, et 9, 2e alinéa, LFAIE, et à l'article 8 de son ordonnance d'exécution du 1er octobre 1984. Selon 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, 1er 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.