

Loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LALFAIE)

du 24.09.1987 (version entrée en vigueur le 01.01.2011)

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après: LFAIE);

Vu l'ordonnance fédérale du 1^{er} octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après: OAIE);

Vu la loi cantonale du 26 septembre 1985 encourageant la construction de logements à caractère social;

Vu le message du Conseil d'Etat du 31 mars 1987;

Sur la proposition de cette autorité,

Décète:

Art. 1 But

¹ La présente loi a pour but d'établir les dispositions d'exécution nécessaires prévues à l'article 36 LFAIE ¹⁾.

1 Autorités compétentes

Art. 2 Autorité de première instance

¹ Les attributions de l'autorité de première instance (art. 15 al. 1 let. a LFAIE ²⁾) sont exercées par la Commission pour l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après: la Commission).

² La Commission est composée de trois membres et de trois suppléants. Elle a un ou plusieurs secrétaires.

³ Les membres, les suppléants et les secrétaires sont nommés par le Conseil d'Etat.

⁴ Le président de la Commission, son suppléant et les secrétaires doivent être juristes. Le président et son suppléant sont désignés par le Conseil d'Etat.

¹⁾ RS [211.412.41](#)

²⁾ RS [211.412.41](#)

⁵ La Commission est rattachée administrativement à la Direction dont relèvent les questions de logement ³⁾ (ci-après: la Direction).

Art. 3 Autorité de recours

¹ L'autorité cantonale de recours (art. 15 al. 1 let. c LFAIE ⁴⁾) est le Tribunal cantonal.

Art. 4 Autorité compétente au sens de l'art. 15 al. 1, let. b LFAIE ⁵⁾

¹ L'autorité cantonale, au sens de l'article 15 al. 1 let. b LFAIE ⁶⁾ est le Ministère public.

Art. 5 ...

Art. 6 ...

2 Motifs supplémentaires d'autorisation

Art. 7 En général

¹ En plus des motifs généraux d'autorisation prévus à l'article 8 LFAIE ⁷⁾, sont considérés comme motifs cantonaux d'autorisation ceux prévus à l'article 9 LFAIE ⁸⁾, soit l'acquisition:

- a) de logements à caractère social;
- b) ...
- c) d'une résidence secondaire justifiée par des relations étroites dignes d'être protégées;
- d) d'un logement de vacances ou d'un appartement dans un apparthôtel, dans les limites du contingent cantonal.

³⁾ Actuellement: Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle.

⁴⁾ RS [211.412.41](#)

⁵⁾ RS [211.412.41](#)

⁶⁾ RS [211.412.41](#)

⁷⁾ RS [211.412.41](#)

⁸⁾ RS [211.412.41](#)

Art. 8 Logements à caractère social

¹ L'acquisition par une personne assujettie au régime de l'autorisation (ci-après: personne assujettie) est autorisée lorsque l'immeuble en cause est destiné à la construction, sans aide fédérale, de logements à caractère social au sens de la législation cantonale dans une commune où sévit la pénurie de logements de ce type ou lorsque cet immeuble a de tels logements de construction récente.

² Sont réputés logements à caractère social ceux dont le coût de construction est compris dans la limite fixée conformément à la législation fédérale en la matière et dont le loyer aura été approuvé par le Service du logement.

³ L'autorisation doit être subordonnée à une charge interdisant l'aliénation de l'immeuble pour une durée de dix ans au moins à compter de l'acquisition. De plus, la revente n'est autorisée que si le Service du logement a constaté que le prix de revente n'entraîne pas une augmentation des loyers.

⁴ Les dispositions de l'article 11 OAIE ⁹⁾ sont réservées.

Art. 9 ...**Art. 10** Résidence secondaire

¹ L'acquisition par une personne assujettie est autorisée lorsque l'immeuble sert de résidence secondaire à une personne physique dans un lieu avec lequel elle entretient des relations extrêmement étroites et dignes d'être protégées, tant que celles-ci subsistent.

² Les dispositions des articles 6, 10 et 11 OAIE ¹⁰⁾ sont réservées.

Art. 11 Logements de vacances et appartôtels

¹ Une personne physique assujettie peut être autorisée à acquérir:

- a) un immeuble qui lui servira de logement de vacances,
- b) ou un appartement dans un appartôtel.

² L'acquisition de logements de vacances ou d'un appartement dans un appartôtel n'est autorisée que dans les lieux visés à l'article 13 de la présente loi (lieux à vocation touristique).

³ Les dispositions des articles 10 et 11 LFAIE ¹¹⁾, ainsi que des articles 10 et 11 OAIE ¹²⁾ sont réservées.

⁹⁾ RS [211.412.411](#)

¹⁰⁾ RS [211.412.411](#)

¹¹⁾ RS [211.412.41](#)

¹²⁾ RS [211.412.411](#)

3 Restrictions communales

Art. 12

¹ Les restrictions que les communes peuvent introduire en vertu de l'article 13 LFAIE ¹³⁾ font l'objet d'un règlement de portée générale au sens de la loi sur les communes ¹⁴⁾.

² Ce règlement doit être soumis pour approbation à la Direction qui décide sur préavis du Service des communes et du Service des constructions et de l'aménagement. L'approbation ne porte que sur la conformité du règlement au droit cantonal.

³ Il doit être publié dans la Feuille officielle du canton de Fribourg et communiqué à l'Office fédéral de la justice.

4 Répartition du contingent cantonal d'autorisations

Art. 13 Lieux à vocation touristique

¹ Le Conseil d'Etat établit la liste des communes qui sont des lieux où l'acquisition de logements de vacances ou d'appartements dans un apparthôtel par des personnes à l'étranger est nécessaire au développement du tourisme, au sens de l'article 9 alinéa 3 LFAIE ¹⁵⁾.

² Cette liste est mise à jour par le Conseil d'Etat au moins tous les trois ans.

Art. 14 Répartition des unités du contingent

¹ Le Conseil d'Etat établit, à l'intention de l'autorité de première instance, une répartition des unités du contingent cantonal annuel entre les lieux à vocation touristique.

² Le Conseil d'Etat prend l'avis d'une commission consultative dont il nomme les membres.

Art. 15 Réserve d'unités

¹ Sur requête déposée jusqu'au 1^{er} mars, l'autorité de première instance est habilitée, dans le cadre de la répartition prévue à l'article 14, à accorder une réserve d'unités à un constructeur suisse ou ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Association européenne de libre-échange pour une durée n'excédant pas la période de deux ans prévue à l'article 11 LFAIE ¹⁶⁾.

¹³⁾ RS [211.412.41](#)

¹⁴⁾ RSF [140.1](#)

¹⁵⁾ RS [211.412.41](#)

¹⁶⁾ RS [211.412.41](#)

² Une personne assujettie ne peut acquérir un immeuble pour lequel le constructeur aura obtenu une réserve d'unités, qu'avec l'autorisation de l'autorité compétente, selon la procédure prévue aux articles 16 et suivants de la présente loi.

5 Procédure d'autorisation

Art. 16 Requête d'autorisation

¹ La requête d'autorisation est adressée par écrit à l'autorité de première instance par l'acquéreur ou son mandataire.

² La requête n'est recevable que si:

- a) elle est accompagnée du projet d'acte, de la promesse de contracter ou de l'acte définitif;
- b) le requérant y indique clairement le motif d'autorisation qu'il invoque.

³ La requête doit en outre être motivée et indiquer les moyens de preuve invoqués à l'appui de faits pertinents.

⁴ Il n'y a pas un droit à obtenir une unité du contingent cantonal.

Art. 17 Autres requêtes

¹ Pour les autres requêtes présentées en vertu de la LFAIE ¹⁷⁾, l'article 16 al. 1 et 2 est applicable par analogie.

Art. 18 Avis d'ouverture de la procédure

¹ Lorsque le requérant est renvoyé devant l'autorité de première instance, conformément à l'article 18 ou 19 LFAIE ¹⁸⁾, le secrétaire de la Commission communique sans délai au conservateur du registre foncier ou au préposé au registre du commerce la date du dépôt de la requête.

Art. 19 Enquête

¹ La Commission recueille tous les renseignements qu'elle peut obtenir en vue de la décision à prendre. Elle peut prendre l'avis notamment de la commune, du préfet ou de la police cantonale des étrangers.

Art. 20 Décision

¹ La Commission siège à trois membres et rend sa décision à la majorité.

¹⁷⁾ RS [211.412.41](#)

¹⁸⁾ RS [211.412.41](#)

² Le secrétaire rédige la décision dans les trente jours dès le prononcé. Ce délai peut être exceptionnellement prolongé d'un mois au maximum par le président.

³ La décision, motivée et comprenant les indications prescrites (art. 17 al. 2 LFAIE ¹⁹⁾ et art. 17 al. 1 OAIE ²⁰⁾) est signée par le président ou son suppléant et le secrétaire. Celui-ci la notifie conformément à l'article 17 al. 2 LFAIE ²¹⁾.

Art. 21 ...

Art. 22 Attestation d'entrée en force

¹ Le secrétaire de la Commission atteste par écrit la date à partir de laquelle la décision de première instance est devenue définitive et en avise le requérant.

² L'attestation de l'entrée en force de la décision sur recours est faite par l'autorité de recours qui en avise les parties, la commune et la Commission.

6 ...

Art. 23 Frais de première instance

¹ La Commission demande une avance de frais.

² Elle met à la charge du requérant un émolument de 200 à 3000 francs (calculés selon les intérêts en jeu), les frais d'enquête et un émolument de chancellerie. Si l'affaire concerne une transaction particulièrement importante ou si elle présente des difficultés spéciales, l'émolument peut être augmenté jusqu'à 10'000 francs.

³ Lorsque, malgré le renvoi ordonné en vertu des articles 18 et 19 LFAIE ²²⁾, il est manifeste que l'acte ne doit pas être soumis à autorisation, la Commission peut renoncer à tout émolument.

Art. 24 Droit complémentaire

¹ Pour le surplus, la procédure et les frais sont régis par le code de procédure et de juridiction administrative, sous réserve de la législation fédérale.

¹⁹⁾ RS [211.412.41](#)

²⁰⁾ RS [211.412.411](#)

²¹⁾ RS [211.412.41](#)

²²⁾ RS [211.412.41](#)

7 Dispositions finales

Art. 25 Abrogation

¹ Sont abrogés:

- a) l'arrêté du 28 décembre 1984 d'exécution de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger;
- b) l'arrêté du 11 juin 1985 concernant la construction de logements à caractère social par des personnes à l'étranger.

Art. 26 Droit transitoire

¹ La présente loi s'applique aux décisions rendues en première instance après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 27 Entrée en vigueur

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de cette loi qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 1988.

Approbation

Cette loi a été approuvée par le Conseil fédéral le 05.05.1988.

La modification du 14.11.2002 a été approuvée par le Département fédéral de justice et police le 30.12.2002.

Tableau des modifications – Par date d'adoption

Adoption	Elément touché	Type de modification	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
24.09.1987	Acte	acte de base	01.01.1988	BL/AGS 1987 f 253 / d 255
25.09.1991	Art. 3	modifié	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Art. 21	abrogé	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Art. 22	modifié	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Section 6	abrogé	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Art. 23	modifié	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
25.09.1991	Art. 24	modifié	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
17.02.1998	Art. 7	modifié	01.10.1997	BL/AGS 1998 f 108 / d 110
17.02.1998	Art. 9	abrogé	01.10.1997	BL/AGS 1998 f 108 / d 110
19.09.2002	Art. 15	modifié	01.12.2002	2002_095
14.11.2002	Art. 2	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 8	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 12	modifié	01.01.2003	2002_120
14.11.2002	Art. 12	modifié	01.01.2003	2002_120
08.01.2008	Art. 3	modifié	01.01.2008	2008_001
31.05.2010	Art. 5	abrogé	01.01.2011	2010_066
31.05.2010	Art. 6	abrogé	01.01.2011	2010_066

Tableau des modifications – Par article

Elément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Acte	acte de base	24.09.1987	01.01.1988	BL/AGS 1987 f 253 / d 255
Art. 2	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 3	modifié	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 3	modifié	08.01.2008	01.01.2008	2008_001
Art. 5	abrogé	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 6	abrogé	31.05.2010	01.01.2011	2010_066
Art. 7	modifié	17.02.1998	01.10.1997	BL/AGS 1998 f 108 / d 110
Art. 8	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 9	abrogé	17.02.1998	01.10.1997	BL/AGS 1998 f 108 / d 110
Art. 12	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 12	modifié	14.11.2002	01.01.2003	2002_120
Art. 15	modifié	19.09.2002	01.12.2002	2002_095
Art. 21	abrogé	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 22	modifié	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Section 6	abrogé	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 23	modifié	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455
Art. 24	modifié	25.09.1991	01.01.1992	BL/AGS 1991 f 448 / d 455