



## COMPLEXE HÔTELIER – ETABLISSEMENT STABLE

EXIGENCES MINIMALES À REMPLIR POUR POUVOIR BÉNÉFICIER D'UNE DÉCISION DE NON ASSUJETTISSEMENT AU SENS DE L'ARTICLE 2, AL. 2, LITT. A LFAIE

### Vu

Vu l'article 2 alinéa 2 de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ;

### LE DÉPARTEMENT DE L'ÉCONOMIE, DE L'ÉNERGIE ET DU TERRITOIRE

#### décide

#### 1. Grandeur minimale

L'immeuble ou l'ensemble des immeubles doit offrir au minimum 30 lits.

#### 2. Qualité

L'immeuble ou l'ensemble des immeubles, ainsi que leurs installations, doit satisfaire à des critères de standardisation et de qualité d'une exploitation hôtelière moyenne (minimum trois étoiles selon la classification officielle).

#### 3. Fonctionnalité d'exploitation

L'ameublement et l'aménagement des logements en PPE doivent être conçus, entretenus et financés par l'hôtelier. L'acquéreur d'une unité de PPE pourra cependant choisir l'ameublement et l'aménagement du logement selon trois variantes au maximum qui seront proposées par l'hôtelier. Leur fonctionnalité doit être étroitement liée à l'exploitation (pas de débarras, pas de grenier, pas de cave, pas de places de parc privées...). Ces logements ne doivent pas permettre un séjour autonome.

#### 4. Prestations hôtelières

L'offre de prestations de services propres à l'hôtellerie doit être prépondérante ; la conception des bâtiments, leur construction, la dimension des logements, leur situation et leur équipement doivent être propres à une exploitation hôtelière. La construction et l'exploitation hôtelière appropriées ainsi que la rentabilité probable de l'hôtel doivent être confirmées par un rapport d'expertise de la Société suisse de crédit hôtelier.

#### 5. Inscription au Registre foncier afin de garantir l'exploitation durable en la forme hôtelière

a. l'acte de constitution de la propriété par étages obligeant les copropriétaires à mettre leur logement à la disposition de l'hôtelier sans limitation dans le temps sera inscrit au registre foncier - b. le règlement d'administration et d'utilisation obligeant les copropriétaires à mettre leur logement à la disposition de l'hôtelier sans limitation dans le temps sera mentionné au registre foncier - c. la décision de non assujettissement pour l'acquisition du terrain en vue de la construction de la résidence de tourisme sera assortie des charges destinées à garantir une exploitation durable en la forme hôtelière - d. les décisions de non assujettissement relatives à l'acquisition des différents logements en PPE seront également assorties de charges destinées à garantir une exploitation

durable en la forme hôtelière – e. le contrat de bail à ferme conclu entre l'acquéreur d'un logement en PPE et l'hôtelier sera annoté au registre foncier.

## 6. Durée de l'exploitation

Lors de chaque acquisition d'une suite en PPE, le requérant doit produire un contrat de bail à ferme avec l'hôtelier pour une longue durée de 15 ans au minimum. La décision constatant le non assujettissement de cette acquisition exigera que ce contrat soit renouvelé à son échéance pour que le logement puisse conserver le statut d'établissement stable.

## 7. Droit de jouissance/rendement

Les propriétaires renoncent à la jouissance de leur bien dont l'usage exclusif est attribué à l'hôtelier. Il ne peut pas être accordé à l'acquéreur d'une unité de PPE un droit pour une période d'utilisation propre, ni dans le contrat de vente, ni dans le contrat de bail à ferme, ni dans l'acte constitutif de la PPE, ni dans le règlement d'utilisation de la PPE.

En contrepartie, l'hôtelier garantit à l'investisseur un revenu fixe minimum. Les propriétaires ont cependant la possibilité de séjourner dans leur logement ou un autre logement du complexe hôtelier au même titre que tous les hôtes, même pour une période pouvant dépasser trois mois. Ils devront alors réserver leur séjour d'année en année, utiliser impérativement les services hôteliers et payer le prix de ce séjour comme un hôte ordinaire. Il est interdit pour les propriétaires de faire une réservation de leur appartement pour une longue période dans le but d'empêcher l'occupation par des autres hôtes.

## 8. Garantie

L'hôtelier doit disposer d'un système de réservation performant lui permettant de promouvoir les locations en Suisse et à l'étranger ; il doit prouver la capacité de la mise en œuvre de cette performance et doit apporter des assurances financières pour garantir un rendement durable.

9. Lorsque l'acquéreur est une personne à l'étranger, l'acquisition d'une suite en PPE ne peut se faire que par une personne physique directement et en nom propre.

Comme relevé dans l'intitulé de ce document, il s'agit de l'énumération d'exigences minimales qui ne donnent cependant aucun droit à l'obtention d'une décision de non assujettissement pour établissement stable au sens de l'article 2, al. 2, litt. a LFAIE. Chaque requête qui devra être introduite auprès de l'autorité compétente, l'Office juridique du Service des registres fonciers et de la Géomatique, sera examinée pour elle-même.



Jean-Michel Cina  
Conseiller d'Etat

Notifié le 27 JAN. 2016

### Distribution

SRFG  
SDE  
SAJEET  
SDT