

Par e-mail (egba@bj.admin.ch)

Département fédéral de justice et police (DFJP)  
3003 Berne

Berne, le 29 mars 2017

## **Modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger**

### **Procédure de consultation**

Madame la Conseillère fédérale,  
Mesdames, Messieurs,

Nous nous référons à votre courrier du 10 mars 2017 et vous remercions de nous donner l'opportunité de prendre position sur la révision partielle de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, «Lex Koller»).

Nous vous faisons volontiers parvenir notre prise de position par e-mail. Nous désignerons la loi et l'ordonnance en vigueur par «LFAIE» et «OAIE», et le projet de révision par «PRLFAIE».

## **I Synthèse**

### ***Nous rejetons le projet de révision de la Lex Koller.***

*Le **postulat Hodgers 11.3200**, que le Conseil fédéral a demandé de réviser, peut être appliqué sans révision de la loi par une simple modification d'ordonnance (comme le réclame le conseiller national Antonio Hodgers); une révision de la loi n'est donc pas nécessaire. «Nous sommes surpris que le projet se fixe comme principal objectif la mise en œuvre du postulat Hodgers», avait pourtant déclaré le Conseil fédéral le 1<sup>er</sup> avril 2015 dans un communiqué de presse intitulé «Eléments clés d'une révision partielle», lesquels ne font plus aujourd'hui que l'objet d'une discussion.*

*Les **autres modifications** proposées n'ont aucun caractère obligatoire, sont largement superflues et même nuisibles dans certains cas.*

*Nous rejetons en particulier les **éventuelles extensions** «à débattre» du projet:*

*Premièrement, le Conseil des Etats **a clairement refusé, il y a moins de trois ans, deux motions ayant dans l'ensemble le même contenu.** Une nouvelle édition des mêmes propositions dans un délai aussi court n'est pas souhaitable d'un point de vue politique; il n'y a en outre aucune raison matérielle de le faire.*

Deuxièmement, les extensions à débattre sont **inefficaces et considérées comme nuisibles** d'après l'analyse d'impact de la réglementation que l'Office fédéral de la justice a reçue de Fahrländer Partner AG le 28 août 2015. Comme le montre l'analyse d'impact de la réglementation, les mesures entraîneraient des coûts de la réglementation, une nécessité de fournir des explications vis-à-vis de l'étranger et d'autres inconvénients encore. Nous partageons cet avis.

Les éventuelles extensions qui sont à débattre ne sont en outre pas appropriées et sont fondées sur de fausses suppositions et interprétations: les investisseurs étrangers jouent actuellement un rôle dérisoire sur le marché immobilier suisse. Le marché suisse est au contraire dominé par des investisseurs nationaux. Il s'agit notamment des caisses de pension, des assurances et d'autres investisseurs institutionnels qui doivent investir l'argent de leurs bénéficiaires et de leurs assurés. Ils ne trouvent presque pas de placements ayant un rendement intéressant en raison des taux d'intérêt historiquement bas. **La pénurie de placements existante est donc «faite maison»**. Dans cet environnement de marché, les investisseurs étrangers n'interviennent presque plus comme acheteurs.

**Les investissements étrangers**, pour autant qu'ils existent, **ne poussent pas les prix à la hausse sur les marchés locatifs**. Dans ce secteur d'activité, l'activité d'investissement accrue («faite maison») de ces dernières années a entraîné une augmentation de la surface disponible, si bien que l'on observe à présent une baisse du prix des loyers pour les surfaces commerciales, de bureau et de vente. Et la cause de l'augmentation du prix des loyers dans le secteur de l'habitation n'est pas la Lex Koller soi-disant laxiste, mais l'augmentation démographique croissante, le besoin croissant de surface par personne, la taille limitée des zones de construction et en particulier celles d'habitation ainsi que les possibilités encore insuffisantes de la densification des constructions.

Les investissements suisses et, si tant est qu'il y en ait, les investissements étrangers dans les biens immobiliers de rendement entraînent une **extension de l'offre** et donc une baisse du prix des loyers.

Les coûts engendrés de la réglementation par une révision étendue avec les contenus à débattre seraient substantiels: avec les nouvelles autorisations requises (biens immobiliers à usage commercial, résidences principales, transformations), une telle révision entraînerait des coûts administratifs importants pour les demandeurs et les autorités et aurait des conséquences considérables au niveau du personnel pour les cantons et communes. Nous considérons donc que l'estimation de 50 à 100 postes par canton figurant dans le rapport explicatif est insuffisante et beaucoup trop basse. Il faut s'attendre à une hausse des charges de personnel beaucoup plus forte, notamment dans les grands cantons.

En contrepartie de cette hausse, il faut s'attendre à une baisse du commerce des immeubles qui entraînera une baisse des droits de mutation dans les cantons.

**Dans l'ensemble, le projet est discriminatoire envers les étrangers et incompatible avec les accords de libre-échange existants. Il entre en contradiction avec le principe du libre accès au marché, important pour la Suisse, et nuit donc à l'économie suisse de l'industrie et des services.**

## II Remarque préalable d'ordre général

Une révision de la loi axée avant tout sur le postulat Hodgers 11.3200 afin de justifier une volonté de libéralisation ponctuelle est inappropriée et contestable. Le postulat Hodgers a été déposé en 2011. Après son acceptation par le Conseil national en décembre 2012, il aurait pu être mis en œuvre rapidement via une modification de l'ordonnance (OAIE). Une révision de la loi n'est pas nécessaire; par son postulat, le conseiller national **Antonio Hodgers** avait, lui aussi, demandé seulement une modification de l'ordonnance. Aujourd'hui, **la mise en œuvre retardée est utilisée comme prétexte pour justifier une révision partielle de la Lex Koller**. Cela remet en question la crédibilité de l'ensemble du projet.

Il est également fâcheux que le Conseil fédéral ajoute à la libéralisation réclamée par le postulat Hodgers **un ensemble de durcissements ponctuels**: actualisation de la pratique judiciaire et administrative, annulation de décisions judiciaires, clarifications et nouvelles variantes linguistiques et propositions de modification de l'organisation des autorités. Aucune des modifications proposées ne justifie matériellement une révision partielle. Aucune d'entre elles n'est obligatoire et la plupart sont superflues.

Il est surtout incompréhensible qu'aujourd'hui, au vu de leur contenu et des conséquences pour l'économie concernée et les investisseurs, **les modifications les plus profondes et les plus importantes** soient seulement «soumises à discussion», alors que le Conseil fédéral les avait déjà annoncées comme parties essentielles de la révision planifiée le 1<sup>er</sup> avril 2015 en vue d'une procédure de consultation. Le nouvel assujettissement de biens immobiliers à usage commercial (y compris les exceptions pour le secteur hôtelier) a été l'objet de la motion 13.3975 Badran qui a été rejetée par le Conseil des Etats le 2 juin 2014. La suppression de la possibilité d'acquérir des parts de sociétés immobilières cotées en bourse et les limitations à l'acquisition de parts de fonds immobiliers (même si elles vont un peu plus loin que celles qui sont désormais «à débattre») ont été l'objet de la motion 13.3976 Badran, également rejetée par le Conseil des Etats le 2 juin 2014. Par conséquent, il aurait été juste que le Conseil fédéral respecte la décision du pouvoir législatif et ne tente pas maintenant de remettre cette décision en cause, spontanément, par le biais d'un projet de révision.

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2015, la **situation du marché** a changé. Le marché des bâtiments commerciaux a faibli et des tendances similaires se dessinent sur le marché de l'immobilier locatif. Le projet actuellement en consultation montre que le Conseil fédéral a de toute évidence reconnu que, pour les points mentionnés ci-dessus, il n'y a pas de nécessité d'agir justifiable dans les faits ni d'arguments valables pour annuler les modernisations intégrées dans la Lex Koller. Par conséquent, il aurait donc fallu renoncer aux propositions et à l'ensemble de la révision partielle. Le fait que le Conseil fédéral «ne propose pas» le nouvel assujettissement de biens immobiliers à usage commercial, la suppression de la possibilité d'acquérir des parts de sociétés immobilières cotées en bourse et les limitations à l'acquisition de parts de fonds immobiliers contre la volonté du Parlement et de manière injustifiable dans les faits, mais qu'il les «soumette à discussion comme extension éventuelle du projet», soulève des questions. Le Conseil fédéral définit en effet fondamentalement ceci:

les procédures de consultation visent à «permettre de déterminer si des projets de la Confédération d'une grande portée politique, financière, économique, écologique, sociale ou culturelle sont pertinents quant au fond, s'ils sont exécutables et s'ils ont des chances d'être acceptés» (Conseil fédéral). **Les durcissements soumis à discussion ne convainquent visiblement ni le département responsable ni le Conseil fédéral.** La tentative de donner en consultation des points de révision comme options, bien que ces derniers ne soient pas proposés explicitement par le Conseil fédéral (!), n'est pas transparente et s'avère douteuse.

### III Prise de position sur les différentes dispositions

#### 1 Postulat Hodgers

**Nous rejetons l'introduction d'un art. 8 al. 1<sup>bis</sup> et 1<sup>er</sup> PRLFAIE. La demande peut être obtenue par une révision de l'art. 8 de l'ordonnance, sans modification de la loi.**

La modification réclamée par le postulat Hodgers concerne **une question d'ordre secondaire** (par rapport au reste du contenu de la réglementation de la Lex Koller). Les ressortissants d'Etats tiers titulaires d'un permis de séjour B et domiciliés en Suisse mais ne possédant pas l'autorisation d'établissement C ne peuvent pas, selon le droit en vigueur, acquérir de parts dans une coopérative d'habitation car l'exception pour l'acquisition d'une résidence principale (art. 2 al. 2 let. b LFAIE) selon l'ordonnance n'est valable que pour une acquisition directe d'une personne physique en son propre nom (art. 8 OAIE). Si cette libéralisation (remarque: le seul assouplissement proposé dans toute la consultation) doit être mise en œuvre, le plus simple pour y parvenir serait d'effectuer une modification de l'art. 8 OAIE. Le postulat Hodgers, qui demandait expressément une modification de l'ordonnance, serait ainsi respecté. Une révision effective de la loi n'est pas justifiée; le Conseil fédéral aurait pu depuis longtemps **mettre en œuvre** l'intervention acceptée par le Conseil national le 3 décembre 2012 **via une modification de l'ordonnance**. Cela s'applique également à une éventuelle nouvelle obligation d'aliéner des parts sociales de la société coopérative si le logement loué fondé sur celles-ci n'est plus utilisé comme résidence principale. Cette petite modification ne justifie en rien l'annonce d'une révision partielle profonde de la loi.

Le postulat Hodgers pourrait être mis en œuvre par une modification de l'ordonnance de l'art. 8 OAIE de la manière suivante:

*Art. 8 OAIE*

*Est considérée comme acquisition par une personne physique (art. 2 al. 2 let. b, art. 7 let. j, art. 8 al. 3 ainsi que l'art. 9 al. 1 let. c et al. 2 LFAIE) l'acquisition de parts d'une coopérative d'habitation effectuée directement et en nom propre, si cela est requis pour le loyer d'une résidence principale et, lorsqu'il s'agit de parts de sociétés d'actionnaires-locataires constituées avant le 1<sup>er</sup> février 1974, l'acquisition de ces parts dans des proportions correspondantes. [L'acquéreur de parts d'une coopérative d'habitation doit revendre ces dernières dans un délai de deux ans s'il n'utilise plus le logement comme résidence principale.]*

## 2 Autres modifications

Nous évaluons ci-après les «autres modifications» proposées par le Conseil fédéral (suivant la numérotation des articles dans PRLFAIE).

### 2.1 Art. 2 al. 2 let. b LFAIE ainsi que art. 8 al. 1 let. e et al. 1<sup>bis</sup> PRLFAIE (RÉSIDENCES PRINCIPALES)

**Nous rejetons le nouvel assujettissement de l'acquisition de résidences principales par des ressortissants d'Etats tiers ainsi que la réintroduction d'une obligation de cession.**

Depuis 1997, les ressortissants d'Etats tiers (ressortissants ne faisant pas partie de l'UE/AELE) domiciliés en Suisse n'ont plus besoin d'une autorisation pour acquérir une résidence principale. Cela permet aux ressortissants d'Etats tiers d'acquérir une résidence principale sans devoir passer par une procédure d'autorisation longue et complexe. Cette réglementation sensée serait à présent annulée et **une procédure d'autorisation devrait être effectuée, même dans les cas évidents**. Cela entre en contradiction avec l'objectif formulé par le Conseil fédéral visant à réduire la charge administrative grâce à l'application de la Lex Koller (voir rapport explicatif, chiffre 1.3.2).

L'obligation de cession des résidences principales a été supprimée en 1997 pour permettre aux étrangers emménageant en Suisse, notamment aux entreprises et aux cadres, d'acquérir simplement un bien immobilier sans risque d'être obligé de l'aliéner. Pour les ressortissants de l'UE, l'obligation de cession est interdite et n'est donc pas, à juste titre, proposée par le Conseil fédéral. L'obligation de cession pour les ressortissants d'Etats tiers proposée à présent par le Conseil fédéral représente une **discrimination et entre en contradiction avec la liberté de propriété**.

Cette mesure entraînerait **d'importants problèmes d'exécution** et aurait l'effet inverse par rapport au but recherché. Les autorités devraient ainsi faire face à une charge administrative plus élevée et à de (nouveaux) problèmes lors de l'application de la réglementation: si un ressortissant d'un Etat tiers déménageant ne vend pas son logement dans le délai imparti, les autorités devront lui accorder une prolongation du délai. Si un ressortissant d'un Etat tiers déménageant ne vend pas son logement de sa propre initiative, par exemple parce qu'il subirait une perte, les autorités devront faire face à une charge considérable pour l'exécution forcée de la vente dans une procédure légale définie selon l'Etat de droit. Cela entre également en contradiction avec l'objectif visant à réduire la charge administrative grâce à l'application de la Lex Koller (voir rapport explicatif, chiffre 1.3.2).

La Suisse est dépendante des **spécialistes hautement qualifiés provenant d'Etats tiers**. Comme ces derniers sont les plus à même de disposer des moyens leur permettant d'acquérir un bien immobilier, il est à craindre que la Suisse, en tant que lieu de travail, ne perde en attractivité pour ces personnes à cause de la nouvelle obligation d'aliéner. Il est contestable de favoriser l'arrivée de main d'œuvre moins qualifiée souhaitant louer un logement dans une coopérative d'habitation par le biais du postulat Hodger et de compliquer par ailleurs l'arrivée de spécialistes très qualifiés, d'autant que les coopératives d'habitation

bénéficient souvent dans une large mesure d'une aide de l'Etat (par le biais de la mise à disposition de terrains à bâtir à prix préférentiel par les communes, de rabais de financement par la Confédération (fonds de roulement) et d'autres aides financières cantonales et communales).

Aucune action n'est requise: le nombre de nouveaux ressortissants d'Etats tiers arrivant en Suisse est **aujourd'hui déjà limité** et sera encore plus réduit avec l'application de l'initiative sur l'immigration de masse. De plus, très peu d'entre eux décident d'acquérir un bien immobilier. Enfin, de nombreux ressortissants d'Etats tiers quittant le pays revendent leur bien immobilier de leur propre initiative lorsqu'ils partent afin d'en acquérir un autre dans leur nouveau lieu de résidence.

## 2.2 **Art. 2 al. 3 PRLFAIE (PRESCRIPTIONS DE QUOTAS MINIMAUX DE PARTS DE LOGEMENTS)**

**Nous rejetons la limitation à un tiers des quotas maximum autorisés de logements pouvant faire l'objet d'une acquisition selon l'art. 2 al. 3 LFAIE.**

Certes, il n'existe aujourd'hui aucune limitation légale expresse concernant la surface des logements, mais selon la pratique en vigueur, la part de logements pouvant être acquise ne doit pas dépasser la moitié. Cette réglementation a fait ses preuves. Une baisse **à un tiers n'aurait pas d'influence notable** sur le marché de l'immobilier résidentiel.

De plus, d'après l'analyse d'impact de la réglementation obtenue par l'Office fédéral de la justice (OFJ), le nouvel art. 2 al. 3 LFAIE aurait encore plus d'effets indésirables qu'aujourd'hui du point de vue de l'aménagement du territoire.

## 2.3 **Art. 4 al. 2 let. a PRLFAIE / art. 19a PRLFAIE (TRANSFORMATION)**

**Nous refusons l'introduction d'une interdiction explicite de la transformation.**

Comme il a été établi à juste titre dans le rapport explicatif, la transformation de biens immobiliers à usage commercial en lieu d'habitation est **déjà interdite aujourd'hui**. Le Tribunal fédéral l'a clairement répété dans un arrêté de 2003 (ATF 129 II 361, cons. 5). La modification proposée est donc superflue.

Nous rejetons en particulier le transfert des fonctions de contrôle aux autorités (communales) chargées d'octroyer le permis de construire pour les transformations dans le domaine de la Lex Koller (art. 19a PRLFAIE). Actuellement, les procédures de permis de construire durent déjà (trop) longtemps en Suisse. Si les autorités chargées d'octroyer le permis de construire devaient à l'avenir contrôler en plus si le propriétaire est une personne habitant à l'étranger et renvoyer le dossier à l'autorité compétente en matière d'autorisation, la procédure durerait encore plus longtemps. Cela entre en contradiction avec l'intérêt légitime des maîtres d'ouvrage de bénéficier d'une procédure d'octroi de permis de construire efficace et cela affaiblit au final la compétitivité de la Suisse en tant que place économique.

A cela s'ajoute le fait que les transformations de zones industrielles en zones urbaines sont souhaitables **du point de vue de l'urbanisme et de la politique du logement** et sont souvent initiées par les pouvoirs publics dans la révision du règlement sur les constructions et l'aménagement ainsi que dans la procédure de plan de quartier. En interdisant les propriétaires étrangers d'accéder à de telles transformations, on empêche au final la création souhaitable d'espaces d'habitation supplémentaires. Cela s'oppose diamétralement aux objectifs d'urbanisme et de politique du logement qui consistent aussi à conférer un usage résidentiel aux immeubles aménagés au regard des infrastructures et des transports.

Le Conseil fédéral oublie finalement que la plupart des biens immobiliers à usage commercial ne peuvent pas être transformés en appartements d'habitation rien que pour des raisons relevant du droit de l'aménagement du territoire. La plupart des cantons et des communes interdisent expressément de créer des logements ou de transformer des espaces commerciaux en logements d'habitation dans une zone commerciale ou industrielle. Si cela est quand même effectué, il existe des instruments pour y remédier. Une réglementation supplémentaire dans la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger s'avère donc également superflue à cet égard.

#### **2.4 Art. 4 al. 2 let. b PRLFAIE (TRANSFERT DU SIÈGE À L'ÉTRANGER)**

La modification purement rédactionnelle de l'actuel art. 4 al. 2 LFAIE (nouvel art. 4 al. 2 let. b PRLFAIE) est superflue et ne nécessite pas une révision de la Lex Koller.

#### **2.5 Art. 5 al. 1 let. e PRLFAIE (TRUSTS)**

**Nous rejetons une codification expresse du traitement des trusts.**

Premièrement, la disposition proposée est incomplète: l'exception actuellement en usage dans la pratique, à savoir que l'acquisition est également et exceptionnellement autorisée pour les trusts ayant des bénéficiaires à l'étranger si les bénéficiaires sont des parents en ligne directe du *settlor* ou de son conjoint, n'est pas mentionnée.

Deuxièmement, elle est imprécise. Un trustee suisse gérant un trust dont des personnes à l'étranger font partie des bénéficiaires n'est pas considéré d'une manière générale comme une personne à l'étranger, mais l'est uniquement lors de l'acquisition de biens immobiliers pour le trust concerné.

#### **2.6 Art. 6 al. 2 let. b<sup>bis</sup> PRLFAIE (PRÉSUMPTION DE DOMINATION ÉTRANGÈRE EN CAS DE MAJORITÉ ÉTRANGÈRE AU SEIN DE L'ORGANE EXÉCUTIF)**

**Nous refusons l'introduction d'une telle présomption.**

Les présomptions légales des let. a (capital) et b (droits de vote) garantissent suffisamment que des personnes à l'étranger ne puissent pas acquérir via des personnes morales des

biens immobiliers requérant une autorisation en Suisse. Ces présomptions légales correspondent aux critères habituels (capital et droits de vote) tels qu'ils sont utilisés en droit suisse (p. ex. art. 963 al. 2 CO, art. 135 LIMF, art. 3bis LB), sur le plan international et dans de nombreuses normes comptables internationales. Une nouvelle présomption légale visant unilatéralement la composition de l'organe exécutif (il conviendrait mieux d'utiliser le terme d'organe supérieur de direction et d'administration utilisé dans la loi sur la fusion et le CO) représente une nouveauté et est superflue.

De plus, la nouvelle présomption limite inutilement la liberté entrepreneuriale des sociétés suisses consistant à choisir les meilleures personnes pour le conseil d'administration et la direction, quelles que soient leur nationalité.

## **2.7 Art. 6 al. 2 let. b<sup>ter</sup> et al. 2<sup>bis</sup> let. c PRLFAIE / art. 6 al. 4 LFAIE (DOMINATION DES FONDS IMMOBILIERS)**

**Nous refusons la révision de cette disposition.**

Le contenu de la réglementation de l'art. 6 al. 4 LFAIE entré en vigueur en 2013 n'est pas facile à saisir. C'est l'exemple d'un échec de révision et de rédaction d'une loi. Les termes actuellement proposés sont également insignifiants. Que faut-il comprendre par «Assumer la gestion de fortune»? Les principales décisions d'investissement, donc d'achat et de vente? Ou l'Asset Management en général? Ou le Property Management? Nous considérons qu'il est insensé de remplacer une disposition difficile à comprendre par une autre disposition dont le contenu n'est pas clair ou une autre présomption entre autres pour une domination étrangère.

De plus, le terme de «gestion de fortune» est un terme qui se retrouve dans la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). D'après le Guide de législation de l'Office fédéral de la justice (Guide pour l'élaboration de la législation fédérale, 3<sup>e</sup> édition mise à jour, Office fédéral de la justice, Berne 2007), l'exigence de cohérence dépasse le décret individuel (cohérence externe). En introduisant la notion de «gestion de fortune» dans la LFAIE, on crée des confusions supplémentaires indésirables.

En outre, les termes proposés ne permettent pas de corriger le fait que «le fonds et la direction du fonds ayant une gestion de fortune suisse sont toujours considérés comme suisses selon le droit en vigueur», ce qui est évoqué dans le rapport explicatif. La nouvelle présomption proposée ne s'appliquerait justement pas si la «gestion de fortune» était suisse ou assumée par des Suisses.

## **2.8 Art. 6 al. 2 let. d et al. 2<sup>bis</sup> let. d PRLFAIE (FONDS REMBOURSABLES)**

**La nouvelle variante purement linguistique de la disposition applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger ne justifie pas de révision de la Lex Koller.**

## **2.9 Art. 6 al. 2<sup>bis</sup> let. c PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.7.



**2.10 Art. 6 al. 2<sup>bis</sup> let. d PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.8.

**2.11 Art. 6 al. 3 let. c PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.8.

**2.12 Art. 6, al. 4 PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.7.

**2.13 Art. 6, al. 5 PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.8.

**2.14 Art. 7 let. a et b PRLFAIE  
(LÉGATAIRES)**

**Nous rejetons la révision de l'art. 7 LFAIE.**

Concernant les légataires, l'adaptation de la loi à la pratique en vigueur, que le Tribunal fédéral a déjà justifiée il y a 35 ans, ne **justifie pas de révision** de la Lex Koller. De plus, les héritiers institués, également exonérés selon l'arrêté du Tribunal fédéral du 15 juillet 1982 (ATF 108 Ib 425 = Pra 72, 1983, n° 123), ne sont pas mentionnés dans l'art. 7 let. a PRLFAIE, si bien que l'on se demande ce que la révision pourrait apporter à ce sujet.

Nous refusons également la nouvelle limitation dans le cas où l'acquéreur ou ses enfants âgés de moins de 18 ans possèdent déjà une résidence secondaire, un logement de vacances ou un appartement dans un apparthôtel en Suisse. L'exception de l'art. 7 let. b LFAIE ne s'applique en effet pas seulement à la transmission d'une résidence secondaire ou d'un logement de vacances individuel, mais aussi aux investissements immobiliers tels que les immeubles d'habitation que la famille possède (p. ex. qui remontent à l'époque avant l'entrée en vigueur de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger). Ces derniers ne peuvent plus être transmis qu'aux acquéreurs ne possédant pas de résidence secondaire ou de logement de vacances. Cette restriction représente une mesure injustifiable dans les faits et s'avère au final discriminatoire.

De plus, il en résulterait une divergence avec l'art. 7 let. a LFAIE, pour lequel une telle restriction n'est pas proposée. Pour transmettre des objets, les propriétaires devraient attendre leur mort. Cela constituerait inutilement une atteinte à la liberté des étrangers dans la planification successorale.

**2.15 Art. 8 al. 1 let. c et c<sup>bis</sup> LFAIE  
(LIMITATION DU MOTIF D'AUTORISATION DE LA PRÉVOYANCE DU PERSONNEL)**

La modification proposée concerne un arrêté du Tribunal fédéral de l'année 2011 (2C\_684/2010). Dans cet arrêté, le Tribunal fédéral a stipulé, en s'appuyant sur le motif d'autorisation de la prévoyance du personnel, que les caisses de pension ne pouvaient pas acquérir elles-mêmes (directement) de biens immobiliers (art. 8 al. 1 let. c LFAIE). Le motif d'autorisation de la prévoyance du personnel s'applique bien plus lorsqu'une société de direction d'un fonds sous contrôle étranger achète des biens immobiliers pour un fonds réservé aux caisses de pension en tant qu'investisseurs. La modification proposée par le Conseil fédéral vise à empêcher cela et ainsi à annuler l'arrêté du Tribunal fédéral.

**Nous rejetons la modification de l'art. 8 al. 1 let. c et c<sup>bis</sup> LFAIE.**

Premièrement, la limitation proposée **n'est pas justifiée par des éléments objectifs**: les caisses de pension d'établissements suisses doivent pouvoir organiser librement l'investissement patrimonial dans l'intérêt de leurs employés et des retraités assurés. Deuxièmement, nous considérons comme déplacé et **discutable du point de vue juridique** de réagir par une révision de la loi à chaque arrêté du Tribunal fédéral auquel est soumis l'Office fédéral de la justice. Troisièmement, la disposition, dans ses termes actuels, n'aurait **plus de domaine d'application** puisqu'elle suppose l'existence préalable d'un «établissement de l'acquéreur». Il ne s'agit pas de la caisse de pension en tant qu'acquéreur disposant d'un établissement dont les collaborateurs sont assurés, mais de l'entreprise affiliée à la caisse de pension. Quatrièmement, ce projet de révision ne satisfait pas à la deuxième condition selon laquelle l'acquéreur doit être exonéré de l'impôt fédéral direct pour le bien immobilier (cette deuxième condition s'applique seulement aux acquisitions effectuées à des fins d'utilité publique, art. 8 al. 1 let. c<sup>bis</sup> PRLFAIE) – nous ne comprenons pas pourquoi cette condition n'est pas satisfaite. Cinquièmement et dernièrement, le projet contredit le fait que le Conseil fédéral souhaite poursuivre l'acquisition d'actions cotées en bourse de SICAV car ces dernières sont soumises à la surveillance de la FINMA. Les sociétés de direction de fonds réservés à des caisses de pension sont bien sûr soumises à la surveillance de la FINMA.

**2.16 Art. 8 al. 1 let. d LFAIE (limitation du motif d'autorisation de l'exécution forcée)**

**Nous rejetons la modification de l'art. 8 al. 1 let. d LFAIE.**

Comme l'a écrit le Conseil fédéral dans son rapport explicatif, il n'est pas du tout problématique aujourd'hui d'accorder à des banques étrangères ou à des assurés étrangers, dans le cadre usuel, des financements hypothécaires et ce, que leur siège se situe en Suisse ou à l'étranger. Comme pour tout financement hypothécaire, il est important que la banque ou l'assurance puisse participer à l'enchère en cas de vente forcée du bien hypothéqué afin que le produit obtenu soit le plus élevé possible, dans son propre intérêt et dans celui du débiteur. L'art. 8 al. 1 let. d LFAIE permet donc aux banques et aux assurances ayant l'autorisation d'exercer en Suisse d'acquérir des biens immobiliers dans le cadre de procédures de liquidation concordataires ou d'enchères forcées pour couvrir leurs créances couvertes par le gage.

Désormais, le Conseil fédéral souhaite limiter cette autorisation aux banques et assurances dont le siège se trouve en Suisse. Ainsi, les banques et assurances actives en Suisse mais dont le siège ne se situe pas en Suisse n'auraient pas accès aux transactions hypothécaires. C'est là une **discrimination** que nous refusons.

De plus, la réglementation entrerait en contradiction avec la systématique de la Lex Koller: la LFAIE considère les personnes morales dont le siège se situe à l'étranger (art. 5 al. 1 let. c) et les personnes morales sous domination étrangère dont le siège se situe en Suisse (art. 5 al. 1 let. c) comme des personnes à l'étranger et ne fait pas la différence entre les différentes qualités de personnes à l'étranger. Il en serait pour la première fois autrement avec la disposition proposée.

**2.17 Art. 8 al. 1 let. e PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.1.

**2.18 Art. 8 al. 1<sup>ter</sup> PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.1.

**2.19 Art. 8 al. 2 PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.14.

**2.20 Art. 14 al. 4<sup>bis</sup> et 4<sup>ter</sup> PRLFAIE (transfert des conditions et charges)**

**Nous rejetons une révision de la loi de codification expresse de cette pratique en vigueur depuis longtemps.**

Il est possible de faire en sorte que les offices de registre foncier appliquent efficacement la pratique existante sans révision de la loi en modifiant les instructions données aux offices du registre foncier de l'Office fédéral de la justice ou en modifiant l'ordonnance.

**2.21 Art. 15 al. 1 let. a PRLFAIE (détermination ultérieure de la soumission au régime d'autorisation)**

**Nous rejetons une révision de la loi pour une clarification expresse de ce point incontesté et en vigueur depuis longtemps.**

**2.22 Art. 15 al. 1 let. b LFAIE / art. 17 al. 2, art. 20 al. 2 let. b, art. 22 al. 2 et art. 24 al. 2 PRLFAIE (AUTORITÉ CANTONALE HABILITÉE À RECOURIR)**

**Nous rejetons la modification proposée.**

Bien sûr, la demande de réduction de la procédure d'autorisation est globalement louable. Mais les autorités cantonales habilitées à recourir peuvent déjà renoncer aujourd'hui de facto à leur droit de recours en transmettant des dispositions non contrôlées et même non ouvertes

des autorités compétentes en matière d'autorisation à l'Office fédéral de la justice, ce qui se produit déjà souvent aujourd'hui.

C'est la raison pour laquelle la modification proposée ne justifie pas d'effectuer une révision de la LFAIE.

**2.23 Art. 15 al. 1 let. c PRLFAIE  
(AUTORITÉ JUDICIAIRE UNIQUE DE RECOURS)**

**Nous rejetons la modification de l'art. 15 al. 1 let. c PRLFAIE.**

L'art. 86 al. 2 LTF est valable depuis déjà un certain temps et a été appliqué dans la plupart des cantons. Huit cantons seulement désignent encore le Conseil d'Etat comme une autorité de recours. Il incombe à ces cantons de modifier cela dans le principe de l'économie de la procédure; si la Confédération imposait à ces cantons de le faire, elle entraverait de manière injustifiée la liberté d'organisation des cantons.

**2.24 Art. 17 al. 2 PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.22.

**2.25 Art. 19a PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.3.

**2.26 Art. 20 al. 2 let. b, art. 22 al. 2 et art. 24 al. 2 PRLFAIE**

Cf. explications au paragraphe 2.22.

**2.27 Art. 25 al. 1<sup>bis</sup> LFAIE  
(DÉTERMINATION ULTÉRIEURE DE LA SOUMISSION AU RÉGIME D'AUTORISATION)**

**Nous rejetons la révision de l'art. 25 al. 1<sup>bis</sup> LFAIE.**

La loi prévoit déjà aujourd'hui que l'obligation d'autorisation puisse être déterminée ultérieurement si l'acquéreur a fourni des indications erronées ou incomplètes. En revanche, l'affirmation figurant dans le rapport explicatif – indiquant que la détermination ultérieure de l'obligation d'autorisation selon le Tribunal fédéral n'est possible que si l'acquéreur fournit des indications trompeuses ou fausses mais pas lorsque ce dernier omet de déclarer des faits importants car on ne les lui a pas demandés – est incorrecte. Le Tribunal fédéral a en réalité simplement réclamé, dans son jugement du 20 mars 2012 (UC\_876/2011), que l'arrêté relatif à la détermination ultérieure de l'obligation d'autorisation clarifie également les indications faites par l'acquéreur et si celles-ci étaient incorrectes ou incomplètes. Et c'est une demande fondée.

Nous considérons **déplacé et discutable du point de vue juridique** le fait de réagir par une révision de la loi à chaque arrêté du Tribunal fédéral.

De plus, on ne peut raisonnablement demander à la contrepartie de la transaction relative à l'immeuble de ne pas pouvoir se fier à la validité des actes juridiques parce que l'obligation d'autorisation de la partie acquéreuse n'a pas été correctement clarifiée.

**2.28 Art. 26 al. 4 let. c et art. 27 PRLFAIE**

**La modification proposée de la procédure de suppression de l'état illicite ne justifie pas une révision de la Lex Koller.**

Les actions intentées pour supprimer un état illicite sont rares et n'ont pas entraîné par le passé de problèmes significatifs.

**2.29 Art. 28 al. 2 PRLFAIE  
(INFRACTION PAR MÉTIER)**

Cette modification ne justifie pas de révision de la Lex Koller.

**2.30 Art. 31 PRLFAIE (art. 321<sup>bis</sup> CP)**

Cette modification purement rédactionnelle ne justifie pas de révision de la Lex Koller.

**2.31 Art. 32 PRLFAIE  
(PRESCRIPTION)**

Cette adaptation au nouveau régime légal de la prescription ne justifie pas de révision de la Lex Koller et aurait déjà pu être effectuée lors de la révision du droit de la prescription.

**2.32 Art. 33 PRLFAIE  
(CONFISCATION)**

Cette modification du droit de la confiscation en vigueur ne justifie pas une révision de la Lex Koller; elle n'entraîne pas de modification de la situation juridique en vigueur.

**2.33 Dispositions transitoires**

Après le refus de la révision de la Lex Koller, il est inutile de rédiger un commentaire sur les dispositions transitoires.

### 3 Extensions possibles

#### 3.1 Art. 1 al. 2 PRLFAIE / art. 2 al. 2 let. a LFAIE / art. 6a PRLFAIE / art. 9 al. 1 let. d PRLFAIE (IMMOBILIERS À USAGE COMMERCIAL)

**Nous refusons de soumettre à nouveau les biens immobiliers à usage commercial à la Lex Koller.**

##### **Art. 2 al. 2 let. a LFAIE / art. 6a PRLFAIE**

**Conserver l'attractivité locale:** en 1997, les biens immobiliers utilisés à des fins commerciales (immobiliers à usage commercial) ont été exclus du régime de l'autorisation afin de permettre la création de nouvelles entreprises de production et de services par le biais d'investissements étrangers. Cette ouverture modérée du marché de l'immobilier aux personnes situées à l'étranger a été un succès pour l'économie suisse. Le Conseil fédéral ne remet pas en cause ce fait mais n'explique pas non plus dans le rapport explicatif les objectifs concrets à suivre ni les conséquences concrètes escomptées avec le nouvel assujettissement des biens immobiliers à usage commercial. Une chose est sûre: il ne peut pas s'agir d'affaiblir l'économie ou de vendre des entreprises de production ou de services. Dans le cadre de la décision de janvier 2015 prise par la Banque nationale et dont les effets sont à long terme (suppression du taux plancher de l'euro), de la mise en œuvre à venir de l'initiative sur l'immigration de masse, du refus de la réforme de l'imposition des sociétés III et de la situation économique globalement incertaine, la Suisse doit plus que jamais s'efforcer de maintenir son attractivité en tant que place de production et de services et de garantir la sécurité juridique.

**Conséquences négatives de la réglementation:** l'analyse d'impact de la réglementation que l'Office fédéral de la justice a reçue de Fahrländer Partner AG le 28 août 2015 indique que les modifications proposées n'auraient aucun effet positif et entraîneraient des coûts de régulation, une nécessité de fournir des explications vis-à-vis de l'étranger et d'autres inconvénients et ne permettraient pas de détendre la situation sur les marchés locatifs (page 18 de l'analyse d'impact de la réglementation). De par son idée de révision, le Conseil fédéral obtiendrait le contraire de l'objectif qu'il prétend viser.

Le Conseil fédéral tente notamment de justifier le débat lancé sur le nouvel assujettissement de biens immobiliers à usage commercial en énonçant le principe selon lequel le sol suisse doit appartenir aux Suisses ou, conformément à l'objectif de la Lex Koller, «dans le but de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse» (art. 1 LFAIE). L'analyse d'impact de la réglementation de Fahrländer montre pourtant que la mesure n'apporterait rien ou apporterait des désavantages considérables.

**Baisse globale des loyers:** la hausse du prix des loyers dans le secteur de l'habitation n'est pas due à la possibilité pour les étrangers d'investir dans des immeubles commerciaux, conformément au droit en vigueur. L'évolution récente du marché locatif pour les surfaces commerciales montre que les **investissements dans les immeubles commerciaux entraînent une offre plus grande de surfaces commerciales** et entraînent ainsi une

baisse du prix des loyers. On observe ces derniers temps, notamment, une baisse du prix des loyers pour les surfaces commerciales, de bureau et de vente.

**Effets de l'offre et de la demande sur le marché de l'immobilier locatif:** la hausse du prix des loyers dans le secteur de l'habitation n'a finalement aucun lien avec la Lex Koller. Les prix de l'immobilier résidentiel et locatif dépendent de l'offre et de la demande. Les principales causes de la hausse du prix des loyers dans le secteur de l'habitation, comme le montre d'ailleurs l'analyse d'impact de la réglementation de Fahländer, ne sont pas les investisseurs étrangers ou une Lex Koller trop libérale, mais

- l'augmentation démographique croissante, notamment due à l'immigration – le peuple a apporté un correctif dans ce domaine en acceptant l'initiative sur l'immigration de masse –;
- les exigences plus importantes des usagers relatives aux surfaces individuelles habitables (1980: 34 m<sup>2</sup> par personne, aujourd'hui: 45 m<sup>2</sup>), à la qualité et à l'équipement des logements ainsi que les évolutions démographiques qui ont entraîné un plus grand nombre de ménages d'une personne et de ménages de familles monoparentales;
- la taille limitée des zones de construction (notamment celles réservées à l'habitation) et précisément la faible possibilité de densification dans les zones urbaines.

Le prix des loyers dans le secteur de l'habitation sont en outre réglementés dans le droit du bail.

**Clauses de réciprocité:** Certains Etats ont dans leur Droit des **clauses de réciprocité**, comme en Italie (art. 16 Codice Civile): Ces dernières prévoient que les étrangers en Italie ont les mêmes droits que les Italiens dans le pays correspondant. Ainsi, actuellement, les Suisses ne peuvent acquérir des biens immobiliers en Italie que sous les mêmes conditions qu'un Italien peut le faire en Suisse selon la Lex Koller, notamment pour les appartements et maisons de vacances de moins de 200 m<sup>2</sup> et de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les immeubles commerciaux (voir les exemples de cas sur le site Internet du ministère italien des affaires étrangères (Farnesina): [http://www.esteri.it/mae/it/ministero/servizi/stranieri/elenco\\_paesi.html](http://www.esteri.it/mae/it/ministero/servizi/stranieri/elenco_paesi.html)). Si, à présent, les biens immobiliers à usage commercial étaient soumis à la Lex Koller, cela aurait pour conséquence que les Suisses ne pourraient plus non plus acquérir de biens immobiliers à usage commercial en Italie s'ils ne les utilisent pas pour leurs propres fins professionnelles. Des problèmes du même type peuvent exister avec d'autres pays. En durcissant la Lex Koller, la Suisse se nuirait à elle-même pour les investissements dans des immeubles à l'étranger.

Indépendamment de savoir si les pays étrangers disposent d'une telle clause expresse de réciprocité, un durcissement de la Lex Koller peut être perçu par les pays étrangers comme une discrimination à l'encontre de leur citoyens et conduire à la prise de contremesures. Nous considérons que ce n'est pas la voie à suivre.

**Art. 9 al. 1 let. d PRLFAIE  
(CANTONALISATION)**

La cantonalisation proposée par le Conseil fédéral comme mesure d'atténuation via l'introduction de nouveaux motifs d'autorisation cantonaux pour l'industrie du tourisme ou l'industrie liée au tourisme est également à rejeter. Cela ne ferait que multiplier et compliquer les problèmes d'exécution.

- Premièrement, la matière requiert une réglementation uniforme dans toute la Suisse; une fragmentation juridique cantonale entraîne une charge administrative accrue et nuit à la Suisse.

Le Conseil fédéral avait lui-même déjà clairement reconnu en 1997, dans sa déclaration sur la révision de la Lex Koller, qu'une cantonalisation des motifs d'autorisation n'était pas une solution:

*«D'une part, il existe des inquiétudes quant à la conformité de cette solution au droit constitutionnel; d'autre part, une fragmentation juridique quant à l'acquisition de biens immobiliers et une constitution économique uniforme ne sont pas souhaitables dans un contexte de globalisation croissante. Une cantonalisation de l'obligation d'autorisation entraînerait des problèmes d'exécution, notamment pour les locaux commerciaux; cela pourrait entraîner une charge administrative accrue au lieu du soulagement escompté. Aujourd'hui, ce sont les autorisations pour des locaux commerciaux qui sont majoritairement accordées, englobant des biens immobiliers dans plusieurs cantons. Il arrive parfois que plus de la moitié des cantons soient concernés par l'acquisition d'un local commercial ou de parts de ce dernier. Dans de tels cas, un requérant étranger devra clarifier l'obligation d'autorisation pour chaque canton avant de pouvoir engager la procédure en vigueur. L'exemption de l'exigence d'autorisation dans différents cantons lui servira donc peu.»* FF 1997 II 1245.

Ces réflexions du Conseil fédéral datant de 1997 s'appliquent encore aujourd'hui de manière illimitée.

- Deuxièmement, les **exceptions ne sont pas bien pensées**. Pourquoi un étranger aurait-il la possibilité d'acquérir des hôtels, téléphériques, remontées mécaniques, installations sportives, salles de concert, centres de congrès, cliniques (en quoi une clinique a-t-elle des activités liées au tourisme?), musées et centres commerciaux dans des régions touristiques mais pas d'autres établissements tels que des théâtres, salles de manifestations et salles polyvalentes, restaurants, parcs de loisirs, résidences pour personnes âgées, logements pour jeunes ou étudiants, garages, des infrastructures de manière générale (p. ex. dans le secteur ferroviaire ou des stations-service), donc des bâtiments qui apporteraient une utilité économique à une région, comme par exemple de nouveaux emplois? Et pourquoi seules les régions touristiques devraient en profiter? En fin de compte, les exceptions montrent uniquement que l'objectif visé par la révision de 1995 consistant à attirer des investissements qui permettent la création de nouvelles entreprises de production ou de services reste toujours d'actualité, et c'est justement la raison pour laquelle un nouvel assujettissement des biens immobiliers à usage commercial a échoué.
- Troisièmement, les nouveaux motifs d'autorisation proposés soulèvent de **déliçates questions de délimitation**: il existe un risque de voir la Lex Koller devenir aussi complexe que par exemple la TVA. Ainsi, par exemple pour les «installations



sportives», les surfaces pouvant faire l'objet d'une acquisition désignent-elles uniquement les surfaces servant au sport ou également les surfaces commerciales et de vente indispensables au financement (comme pour le Stade de Suisse, le Parc Saint-Jacques ou l'AFG Arena)? Où se trouve la limite entre un centre commercial et un grand magasin d'alimentation situés entre une clinique et quelques cabinets médicaux? Dans quelle proportion des surfaces destinées à une autre utilisation peuvent-elles également être acquises? Un chaos administratif, géré différemment par chaque canton, est à craindre.

**Art. 1 al. 2 PRLFAIE  
(RÉSERVE DE TRAITÉS INTERNATIONAUX)**

Il est insensé d'introduire une limitation de l'acquisition de biens immobiliers à usage commercial pour ensuite devoir la retirer pour plusieurs pays via la réserve de traités internationaux (art. 1 al. 2 PRLFAIE). La réponse à la question de savoir si les étrangers en Suisse ont le droit d'acquérir des biens immobiliers **ne doit pas être différente selon les Etats sur la base de critères plus ou moins aléatoires.**

*Par exemple, l'accord de libre-échange avec le Japon du 19 février 2009 accorde aux investisseurs japonais en Suisse un traitement national (art. 87) ainsi qu'une clause de la nation la plus favorisée par rapport aux ressortissants d'Etats tiers (art. 87). Celle-ci s'applique également aux investissements dans les biens immobiliers (art. 85 (c) (viii)). Certes, la Suisse a émis une réserve à ces dispositions (annexe III, appendice 2, réserve 5) en raison de la Lex Koller, mais elle ne se réfère pas expressément aux biens immobiliers à usage commercial. La Suisse n'a donc pas le droit d'introduire ultérieurement des limitations aux investisseurs japonais pour l'acquisition de biens immobiliers à usage commercial. En résumé, les investisseurs japonais sont exclus des limitations de l'acquisition de biens immobiliers à usage commercial en raison de la réserve de traités internationaux. La situation est similaire pour les traités signés après 1995 avec d'autres pays.*

**3.2 Art. 4 al. 1 let. c LFAIE  
(FONDS IMMOBILIERS)**

**Nous rejetons le durcissement pour l'acquisition de parts de fonds immobiliers.**

Les personnes à l'étranger ont toujours été autorisées à acquérir des parts de fonds immobiliers «dont les titres de participation sont régulièrement négociés sur le marché». Si le Conseil fédéral propose à présent que cela ne s'applique plus qu'aux fonds immobiliers dont les titres de participation «sont cotés à une bourse en Suisse», cela aurait **de graves conséquences**. Seule une partie des quelque 50 fonds immobiliers en Suisse est cotée en bourse. Les fonds immobiliers non cotés seraient contraints de coter leurs titres de participation, ce qui entraînerait des coûts pour les investisseurs suisses et étrangers (en

majeure partie pour les caisses de pension suisses et donc pour nous tous). La mesure s'apparente à une **chicane coûteuse**, sans satisfaire aux objectifs de la Lex Koller.

### 3.3 **Art. 4 al. 1 let. e LFAIE (SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES)**

**Nous rejetons le nouvel assujettissement de sociétés immobilières cotées en bourse dans le cadre de l'obligation d'autorisation.**

L'acquisition d'actions de sociétés immobilières cotées en bourse n'a été exclue par la Lex Koller qu'en 2005 pour permettre aux sociétés de gestion immobilière d'accéder à la bourse et pour attirer les investisseurs étrangers. Ensuite, le 1<sup>er</sup> mars 2013, les SICAV (sociétés d'investissement à capital variable) ont été exclues de l'obligation d'autorisation.

Un nouvel assujettissement n'a pas de sens. Le **marché suisse est aujourd'hui dominé par des investisseurs nationaux**, notamment les caisses de pension, les assurances et autres investisseurs institutionnels qui doivent investir l'argent de leurs bénéficiaires et de leurs assurés et qui ne trouvent presque pas de placements ayant un rendement intéressant en raison des taux d'intérêt historiquement bas. Cette pénurie de placements existante est donc «faite maison». Les étrangers ne jouent presque aucun rôle dans ce domaine et n'ont quasiment pas accès aux grands objets en raison des prix maximum. Les **investissements des sociétés immobilières cotées sont également faibles en comparaison du marché immobilier global**. De plus, les sociétés immobilières cotées investissent principalement dans les biens immobiliers à usage commercial; la part des logements locatifs détenue par des sociétés immobilières cotées en bourse ne représente que 0,7% de l'ensemble des logements locatifs. Les plus grands propriétaires de logements locatifs sont les personnes privées (67%), l'Etat et les coopératives (16%), les caisses de pension (7%), les assurances (4%), les fondations de placement (3%) et les fonds immobiliers (2%). Il serait donc absurde de supposer que les investissements des sociétés immobilières cotées en bourse seraient à l'origine d'une hausse des prix de l'immobilier. Les étrangers ne bénéficient du revenu de biens immobiliers résidentiels suisses que dans une infime proportion.

En revanche, les conséquences d'un nouvel assujettissement seraient très importantes. Nous partons du principe que **toutes les sociétés de gestion immobilière cotées en bourse devraient faire baisser leur cote** pour éviter que les étrangers puissent encore acheter des actions. Or, cette décote concernerait nombre de caisses de pension, d'assurances et de petits actionnaires suisses qui ne pourraient plus vendre leurs actions en bourse à un prix basé sur le marché. Ce projet menace la fortune LPP ainsi que les capitaux d'assurance et d'épargne de nombreux citoyens suisses. C'est également pour cette raison que le projet doit être clairement rejeté.

\* \* \* \* \*

En résumé, nous considérons que le projet de révision partielle de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est nuisible pour l'économie suisse, qu'il est inopportun et inutile. Nous rejetons donc le projet.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Meilleures salutations

ALLIANZ LEX KOLLER : POUR UNE LOI MODERNE



Prof. Dr. Peter Forstmoser  
Président Alliance  
CA PSP Swiss Property SA  
Avocat