



20 juin 2018

---

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

## Synthèse des résultats de la consultation

---

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Généralités</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Liste des participants</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Objet de la consultation (avant-projet)</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Prises de position</b> .....	<b>5</b>
4.1	Appréciation générale .....	5
4.2	Concrétisation du postulat Hodgers 11.3200.....	6
4.3	Extension du régime de l'autorisation.....	7
4.3.1	« Développements possibles » soumis à discussion.....	7
4.3.1.1	Interdiction de louer ou d'affermier des immeubles servant d'établissement stable (art. 6a ap-LFAIE).....	7
4.3.1.2	Acquisition de parts de sociétés immobilières d'habitation cotées en bourse (art. 4, al. 1, let. e, ap-LFAIE, alignement de l'art. 4, al. 1, let. c, et abrogation de l'art. 4, al. 1, let. c <sup>bis</sup> , LFAIE).....	8
4.3.1.3	Acquisition de parts de fonds immobiliers non cotées en bourse (art. 4, al. 1, let. c, ap-LFAIE ; suppression de l'art. 4, al. 1, let. c, LFAIE).....	8
4.3.2	Acquisition de résidences principales par des ressortissants d'États non membres de l'UE/AELE (art. 8, al. 1, let. e, ap-LFAIE).....	9
4.4	Autres points proposés .....	10
4.4.1	Interdiction de réaffecter les établissements stables au logement (art. 4, al. 2, let. a, art. 19a, ap-LFAIE).....	10
4.4.2	Limite maximale des quotas de logements (art. 2, al. 3, ap-LFAIE) .....	11
4.4.3	Trusts (art. 5, al. 1, let. e, ap-LFAIE).....	11
4.4.4	Position dominante (art. 6, al. 2, let. b <sup>bis</sup> , et al. 2 <sup>bis</sup> , let. b, ap-LFAIE).....	12
4.4.5	Prévoyance du personnel (art. 8, al. 1, let. c, ap-LFAIE).....	12
4.4.6	Exécution forcée (art. 8, al. 1, let. d, ap-LFAIE) .....	13
4.4.7	Exemptions au régime de l'autorisation .....	13
4.4.7.1	Légataires (art. 7, let. a, et 8, al. 2, ap-LFAIE).....	13
4.4.7.2	Parents (art. 7, let. b, ap-LFAIE).....	13
4.4.8	Transfert de conditions et de charges (art. 14 ap-LFAIE).....	14
4.4.9	Procédures et autorités.....	14
4.4.9.1	Désignation facultative d'une autorité cantonale habilitée à recourir (art. 15, al. 1, let. b, ap-LFAIE) .....	14
4.4.9.2	Autorité de recours cantonale unique (art. 15, al. 1, let. c, ap-LFAIE) ....	15
4.4.9.3	Constatation ultérieure de l'assujettissement au régime de l'autorisation (art. 25, al. 1 <sup>bis</sup> , ap-LFAIE) .....	15
4.4.9.4	Remplacement de l'action civile par une décision en rétablissement de l'état antérieur (art. 27 ap-LFAIE) .....	16
4.5	Points non abordés dans l'avant-projet .....	16
<b>5</b>	<b>Publicité</b> .....	<b>17</b>
	<b>Anhang / Annexe / Allegato</b> .....	<b>18</b>

## Résumé

*Le projet, qui vise à réaliser le postulat 11.3200 Hodgers, doit permettre aux ressortissants d'États hors UE/AELE d'accéder aux logements de coopératives d'habitation. Il contient ensuite plusieurs modifications concernant l'acquisition de résidences principales, les motifs généraux d'autorisation, la présomption de domination étrangère d'une société et la procédure d'autorisation. Le Conseil fédéral soumet par ailleurs à discussion plusieurs « développements possibles » touchant l'acquisition d'immeubles servant d'établissement stable, ainsi que l'acquisition de parts de sociétés immobilières résidentielles et de parts de fonds immobiliers.*

*Une majorité nette et large des organisations intéressées rejette catégoriquement le projet soumis à la consultation dans son ensemble, et en particulier les « développements possibles » soumis à la discussion. De même, une majorité des partis politiques s'oppose de manière résolue aux modifications proposées. Les opposants au projet contestent notamment la nécessité d'intervenir et s'inquiètent de la lourde charge administrative occasionnée. Enfin, d'aucuns qualifient cette révision de nuisible à l'économie suisse.*

*L'image est plus nuancée en ce qui concerne les cantons : alors que les « développements possibles » et l'assujettissement au régime de l'autorisation des résidences principales rencontrent également l'opposition des cantons, ceux-ci approuvent dans certains cas clairement les autres propositions, estimant qu'elles sont propres à réaliser les objectifs visés par le Conseil fédéral. Cette position est partagée par quelques rares autres participants à la procédure de consultation.*

## 1 Généralités

La consultation relative à l'avant-projet de loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ; RS 211.412.41) s'est tenue du 10 mars 2017 au 30 juin 2017. Elle s'adressait aux cantons, aux partis politiques représentés au Parlement, aux associations faîtières des communes, des villes, des régions de montagne et de l'économie œuvrant au niveau national, ainsi qu'à d'autres milieux intéressés.

196 organismes ont répondu à la consultation, dont 26 cantons, 11 partis politiques et 159 organisations. Les avis reçus sont consultables sur le portail du Conseil fédéral.<sup>1</sup>

6 organisations ont expressément renoncé à prendre position<sup>2</sup>.

## 2 Liste des participants

La liste des cantons, des partis et des organisations qui ont pris part à la consultation figure en annexe.

## 3 Objet de la consultation (avant-projet)

Le projet, qui vise à réaliser le *postulat 11.3200 Hodgers*, doit permettre aux ressortissants extra-européens domiciliés en Suisse d'acquérir des parts dans une société coopérative d'habitation, dans la mesure nécessaire à la location d'un logement dans cette coopérative (art. 8, al. 1<sup>bis</sup> et al. 1<sup>ter</sup>, ap-LFAIE).

<sup>1</sup> <https://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/ind2017.html#DFJP>.

<sup>2</sup> Travail Suisse, Union patronale suisse, Tribunal pénal fédéral, Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police (CCDJP), Fédération suisse des notaires (FSN), Publica.

Saisissant l'occasion de cette révision, le Conseil fédéral a en outre proposé les **modifications suivantes** :

- Soumettre (à nouveau) à autorisation l'acquisition de *résidences principales* par des ressortissants d'États non membres de l'UE ou de l'AELE, l'autorisation étant assortie de l'obligation d'aliéner l'immeuble en cas de changement de domicile (art. 8, al. 1, let. e et al. 1<sup>er</sup> ap-LFAIE).
- Codifier explicitement *l'interdiction de réaffecter* les établissements stables *au logement* (art. 4, al. 2, let. a, ap-LFAIE). Par souci de clarté, il est précisé que l'affectation de l'immeuble à un usage autre que celui pour lequel il a été acquis est assimilé à une nouvelle acquisition, soumise dès lors à autorisation.
- *Limiter à un tiers* de la surface brute de plancher *la part de logements* qu'une personne à l'étranger pourra acquérir librement simultanément à un immeuble servant d'établissement stable, lorsque des *prescriptions communales imposent des quotas de logements* (art. 2, al. 3, ap-LFAIE).
- Codifier la pratique actuelle à l'égard des *trusts* (art. 5, al. 1, let. e, ap-LFAIE).
- Préciser et structurer plus lisiblement les dispositions concernant la *position présumée dominante d'une personne à l'étranger sur une personne morale* (art. 6, al. 2, let. b<sup>bis</sup>, et al. 2<sup>bis</sup>, let. b, ap-LFAIE). Il est notamment proposé de faire entrer la composition personnelle de l'organe de gestion d'une personne morale dans l'appréciation de son statut de « personne à l'étranger ».
- Revoir les conditions d'exemption prévues en faveur des *parents* (art. 7, let. b, ap-LFAIE) et du *légataire* (art. 7, let. a, et art. 8, al. 2, ap-LFAIE), pour les aligner sur la pratique établie (notamment à l'égard des légataires), l'idée étant d'empêcher les transferts frauduleux.
- Préciser les motifs généraux d'autorisation, de sorte que l'acquisition d'un immeuble ne soit autorisée que si celui-ci doit être affecté à un but de prévoyance *en faveur du personnel de l'établissement stable en Suisse* (art. 8, al. 1, let. c, ap-LFAIE). De même, l'acquisition par une *banque ou une société d'assurance* sous domination étrangère d'un immeuble en Suisse à des fins de couverture de créances garanties n'est autorisée que si l'acquéreur a son siège en Suisse (art. 8, al. 1, let. d, ap-LFAIE).
- Codifier la pratique en vigueur qui veut que les *conditions et charges* attachées à l'autorisation soient transférées à l'acquéreur par succession (art. 14 ap-LFAIE).

#### Modifications d'ordre procédural :

- Rendre *facultative la désignation d'une autorité cantonale habilitée à recourir* (art. 15, al. 1, let. b, ap-LFAIE) et limiter à *une seule* le nombre d'*instances de recours cantonales* (art. 15, al. 1, let. c, ap-LFAIE).
- Généraliser la possibilité de *constater ultérieurement l'assujettissement à autorisation*, de sorte qu'il ne devra plus y avoir faute de l'acquéreur (indications délibérément inexactes ou incomplètes), comme le prévoit la législation en vigueur (art. 25, al. 1<sup>bis</sup>, ap-LFAIE).
- Remplacer l'action civile que doit aujourd'hui tenter l'autorité cantonale habilitée à recourir (ou, subsidiairement, l'Office fédéral de la justice) pour faire rétablir l'état antérieur en cas de fraude dans l'acquisition d'un immeuble par une *procédure adminis-*

*trative*. Il reviendrait ainsi à l'autorité de première instance qui constate l'irrégularité d'ordonner, par décision, le rétablissement de l'état antérieur (art. 27 ap-LFAIE).

Le Conseil fédéral a enfin soumis à discussion plusieurs « **développements** possibles » concernant les immeubles servant d'établissement stable et les sociétés immobilières d'habitation. Ceux-ci consisteraient à :

- Soumettre à autorisation (et donc à réinterdire en principe) la *location et l'affermage d'immeubles servant d'établissement stable* par des personnes à l'étranger (suppression de l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE ; art. 6a ap-LFAIE). Des dérogations devraient néanmoins être possibles, p. ex. lorsque l'acquisition revêt une importance majeure pour le tourisme dans la commune sur le territoire de laquelle l'immeuble est situé (art. 9, al. 1, let. d, ap-LFAIE).
- Interdire en principe l'acquisition de *parts de sociétés immobilières* par des personnes à l'étranger, à l'exception des actions d'investisseurs d'une société d'investissement à capital variable (art. 4, al. 1, let. c et e, ap-LFAIE ; suppression de l'art. 4, al. 1, let. c<sup>bis</sup>, LFAIE) ; l'insertion, à l'art. 1, al. 2, ap-LFAIE, d'une réserve concernant les traités internationaux garantissant la compatibilité de l'avant-projet avec les engagements internationaux de la Suisse.

## 4 Prises de position

### 4.1 Appréciation générale

4 cantons<sup>3</sup>, 4 partis<sup>4</sup> et 8 organisations<sup>5</sup> reconnaissent la nécessité d'agir et soutiennent l'avant-projet du Conseil fédéral, face à la crainte de voir la demande immobilière s'accélérer sous l'effet d'investissements étrangers<sup>6</sup>.

11 cantons et 1 organisation rejettent les « développements » soumis à discussion, mais souscrivent en tout<sup>7</sup> ou en partie<sup>8</sup> aux autres modifications proposées. Ils saluent en particulier les dispositions destinées à clarifier le droit ou à alléger la charge administrative des autorités et des acteurs économiques concernés.

11 autres cantons<sup>9</sup>, 7 partis<sup>10</sup> et 151 organisations rejettent le projet en bloc, contestant tant la nécessité d'intervenir, que la forme du projet. 79 des 151 organisations opposées au projet ont remis une réponse formulée à l'identique<sup>11</sup> ; les 72 autres réponses sont plus nuan-

<sup>3</sup> BS, GL, TG, TI.

<sup>4</sup> JVS, PES, PS, PS ZH.

<sup>5</sup> FSU, Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois, HabitatDurable Suisse, Pro Natura, ASLOCA, Transparency International, Wohnbaugenossenschaft Schweiz, LOGEMENT SUISSE.

<sup>6</sup> FSU, HabitatDurable Suisse, ASLOCA, Wohnbaugenossenschaft Schweiz, LOGEMENT SUISSE.

<sup>7</sup> JU, LU, NE, NW, OW, TG, TI, VS.

<sup>8</sup> AG, BL, SG, Schellenberg Wittmer.

<sup>9</sup> AI, AR, BE, FR, GR, SH, SZ, SO, UR, VD, ZG.

<sup>10</sup> PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

<sup>11</sup> Alliance Lex Koller : pour une loi moderne, ALAIA Invest, Allianz, Fondation de placement Pensimo, Fondation de placement Adimora, Fondation de placement Testina, AGD, AUDACIA SA, Baloise Asset Management, Banque Vontobel, Be Capital, Be Sisters, Be Sonseils Sàrl, Chauffage-Assistance, Clim-Assistance, Credit Suisse Funds, Credit Suisse Asset Management, Entwicklung Schweiz, Geilinger, GFF Immobilien, GriwaConsulting, hauswartprofis Baar, hauswartprofis ZH, Treos, HIAG, Immofonds, INTERLEGO, Intershop Holding, Intershop Management, Investis, Investis Holding, Investis Investments, Investis Management, Investis Patrimoine, Investis Properties, CIMP, iten, Jungfrauregion Tourismus, La Foncière de la Dixence, Les Résidences Privées, Minas-Tirith, Mobimo, MVInvest, omi&co, Omiresidences Sàrl, Piora, Privera, PSP Properties, PSP Swiss Property, PSP Real Estate, Raffaele Investissement, Régie du Rhône Crans-Montana, Régie du Rhône Genève, RICS, Schroders, SEAP, Seewarte Zürich, Septima, Serge Spaggiari, SI 7 Place du Molard, SGI, SGI City Immobilien, SGI Promotion, SoRenova, Swissinvest, SwissLife, Swiss Retail, Synergie Services Facility Management, Sylveric, Transimo, Treos, All, Vischer, Valotel, Valotel Management (Fribourg), Valotel Management (Rothrist), Valotel Management (Sion), Volki-Land, Warteck, Wegra, Zeitfenster, ZugEstates, Zurich, regroupés ci-après sous la dénomination « ALLIANCE LEX KOLLER ».

cées<sup>12</sup>. Le point le plus controversé du projet est *l'extension prévue du régime d'autorisation*. L'idée de soumettre à autorisation l'acquisition de résidences principales par des ressortissants hors UE/AELE est ainsi rejetée par 18 cantons<sup>13</sup>, 5 partis<sup>14</sup> et 122 organisations<sup>15</sup>; celle d'y assujettir l'acquisition d'établissements stables et de parts de sociétés immobilières respectivement par 21 cantons<sup>16</sup>, 7 partis<sup>17</sup> et 135 organisations<sup>18</sup> et par 19 cantons<sup>19</sup>, 7 partis<sup>20</sup> et 122 organisations<sup>21</sup>. Les raisons de ce rejet sont diverses : d'aucuns contestent l'utilité d'une révision de loi pour concrétiser les changements préconisés et déplorent les coûts administratifs engendrés, voire son effet dommageable sur l'économie suisse. 3 cantons et 98 organisations<sup>22</sup> critiquent par ailleurs la démarche du Conseil fédéral consistant à « soumettre à discussion des développements possibles » plutôt que de formuler des propositions explicites. Ils y voient un manque de conviction de la part du département responsable, comme du Conseil fédéral quant à la pertinence même de ces développements. Ils soulignent par ailleurs que ces pistes ont déjà été écartées par le Conseil des États il y a trois ans et que, faute de changement significatif des circonstances, il apparaît contestable de revenir à si brève échéance sur des propositions rejetées par le Parlement.

## 4.2 Concrétisation du postulat Hodgers 11.3200

5 cantons<sup>23</sup> et 6 organisations<sup>24</sup> sont favorables à la réalisation du postulat Hodgers 11.3200, prévue à l'art. 8, al. 1<sup>bis</sup> et 1<sup>er</sup>, ap-LFAIE. 11 cantons<sup>25</sup>, 4 partis<sup>26</sup> et 100 organisations<sup>27</sup> sa-

<sup>12</sup> Anfos Immobilien, ASA, ASIP, AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CACEIS, CATEF, CGI, COPTIS, CP, Credit Suisse, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, FIABCI, foreign banks. in switzerland, Forum PME, FRI, GastroSuisse, APF, Homburger, hotelleriesuisse, Implenia, KGAST, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, CPM, OROX, OSVS, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, RMAF, RICS, Region Sarganserland-Werdenberg, SAB, SSE, Schellenberg Wittmer, Remontées Mécaniques Suisses, SFAMA, ACS, SGV USAM, Six Swiss Exchange, ASSL, UVS, STEP, FST, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SwissBanking, Swiss Prime Site Immobilier, Swiss Prime Site, Swiss Retail, Turintra, TUZ, UBS, UBS Fund Management, USPI, CDEP, SSCRf, ABPS, Chambre économique de l'Oberland bernois, UBCS, RMV, Wincasa, Zurimo, zCapital.

<sup>13</sup> AG, AI, AR, BE, BL, GE, GR, JU, LU, NE, NW, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG.

<sup>14</sup> PBD, CSPO VS, PLR, PVL, UDC.

<sup>15</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CGI, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, Forum PME, FRI, GastroSuisse, APF, Homburger, hotelleriesuisse, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, RMAF, SAB, SSE, Schellenberg Wittmer, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, RICS, RMAF, ACS, SGV USAM, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, CDEP, ABPS, UBCS, SSCRf, RMV, Zurimo.

<sup>16</sup> AG, AI, AR, BE, BL, FR, GE, GR, JU, NE, OW, SG, SH, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH.

<sup>17</sup> PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

<sup>18</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CACEIS, CATEF, CGI, CVAM, economiesuisse, FIABCI, Fédération des Entreprises, Forum PME, FRI, GastroSuisse, APF, Homburger, hotelleriesuisse, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, RMAF, RICS, SAB, SSE, Schellenberg Wittmer, SFAMA, ASSL, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier, FST, SwissBanking, Swiss Retail, ACS, SGV USAM Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, CDEP, Chambre économique de l'Oberland bernois, USPI, ABPS, SSCRf, RMV, Zurimo.

<sup>19</sup> AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE, GR, LU, OW, SG, SH, SZ, SO, UR, VS, ZG, ZH.

<sup>20</sup> PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

<sup>21</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CATEF, CVAM, economiesuisse, FIABCI, GastroSuisse, APF, Homburger, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, CPM, OSVS, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, Schellenberg Wittmer, SIX Swiss Exchange, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, Swiss Prime Site, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, CDEP, ABPS, UBCS, SSCRf, RMV, zCapital, Zurimo.

<sup>22</sup> AI, BE, GR, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Baker McKenzie, Credit Suisse, economiesuisse, FIABCI, APF, hotelleriesuisse, Implenia, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, RICS, SAB, SSE, ACS, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier, ABPS, SSCRf, wincasa.

<sup>23</sup> BS, OW, SG, TG, VS.

<sup>24</sup> FSU, HabitatDurable Suisse, Pro Natura, ASLOCA, Coopératives d'habitation Suisse, LOGEMENT SUISSE.

<sup>25</sup> AG, AI, AR, BE, FR, GR, SG, SZ, UR, VD, ZG.

<sup>26</sup> PBD, PDC, PLR, PVL.

<sup>27</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), ASA, constructionsuisse, CGI, Credit Suisse, economiesuisse, FRI, APF, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, RICS, SwissBanking, Swiss Retail, SSE, ACS, Chambre économique de l'Oberland bernois, USPI, ABPS, SSCRf.

luent, eux aussi, la volonté du Conseil fédéral de mettre ce postulat en œuvre, mais estiment qu'une révision d'envergure de la LFAIE ne s'imposait pas et qu'il suffisait d'adapter son ordonnance d'exécution<sup>28</sup>. À l'inverse, 2 cantons sont globalement opposés à la réalisation du postulat<sup>29</sup> et 1 canton (SO) refuse le principe de la libre acquisition de parts de coopératives d'habitation par des ressortissants extra-européens. Enfin, 1 canton (BL) juge problématique l'obligation d'aliéner prévue, soulignant la difficulté, pour les cantons, d'en contrôler le respect.

### 4.3 Extension du régime de l'autorisation

La proposition d'étendre le régime de l'autorisation (à l'acquisition d'établissements stables destinés à être loués ou affermés à des tiers, à l'acquisition de parts de sociétés immobilières cotées en bourse et de parts de fonds immobiliers non cotés et à l'acquisition de résidences principales) est clairement rejetée par une majorité des cantons, des partis et des organisations consultés, qui qualifient ce durcissement d'inutile.

#### 4.3.1 « Développements possibles » soumis à discussion

##### 4.3.1.1 Interdiction de louer ou d'affermier des immeubles servant d'établissement stable (art. 6a ap-LFAIE)

3 cantons<sup>30</sup>, 3 partis<sup>31</sup> et 5 organisations<sup>32</sup> soutiennent la proposition d'interdire la location et l'affermage d'immeubles servant d'établissement stable. Partageant l'analyse du Conseil fédéral quant au regain d'intérêt pour l'immobilier suisse, ils souhaitent empêcher les opérations d'investissements étrangers dans l'immobilier commercial réalisées aux seules fins de placement de capitaux.

Mais cette disposition est largement contestée, puisque 21 cantons<sup>33</sup>, 7 partis<sup>34</sup> et 135 organisations<sup>35</sup> la rejettent. Déplorant les lourdes charges administratives qu'implique une telle mesure, du fait des problèmes de délimitation et d'exécution posés, ils arguent par ailleurs que les investissements étrangers n'ont pas d'effet inflationniste sur le marché immobilier suisse et que le pays a, au contraire, grand besoin de ces investissements. Or, la modification de loi proposée les rendrait impossibles, ce qui porterait préjudice aux secteurs du tourisme et des services et donc à l'économie nationale<sup>36</sup>. Plusieurs organisations craignent en outre qu'elle ne soit perçue comme discriminatoire à l'étranger et qu'elle ne déclenche des sanctions (à titre de mesures de réciprocité)<sup>37</sup>. D'autres enfin voient dans le durcissement proposé une source d'insécurité juridique, susceptible de dissuader les parte-

<sup>28</sup> Ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE, RS 211.412.411).

<sup>29</sup> BL, SO.

<sup>30</sup> BS, LU, TG.

<sup>31</sup> PES, JVS, PS.

<sup>32</sup> Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois, Pro Natura, ASLOCA, Transparency International, LOGEMENT SUISSE.

<sup>33</sup> AG, AI, AR, BE, BL, FR, GE, GR, JU, NE, OW, SG, SH, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH.

<sup>34</sup> PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

<sup>35</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CACEIS, CATEF, CGI, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, FIABCI, Forum PME, FRI, GastroSuisse, APF, Homburger, hotelleriesuisse, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions RICS, RMAF, SAB, SSE, Schellenberg Wittmer, SFAMA, ASSL, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier, FST, SwissBanking, Swiss Retail, ACS, SGV USAM Turintra, UBS, UBS Fonds, CDEP, Chambre économique de l'Oberland bernois, USPI, ABPS, SSCRf, RMV, Zurimo.

<sup>36</sup> AI, AR, BL, FR, GR, OW, SZ, UR, ZG, ZH, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), AXA, Baker McKenzie, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CACEIS, CVAM, FIABCI, GastroSuisse, Homburger, Implenia, SAB, SFAMA, ACS, SGV USAM, SwissBanking, Swiss Retail, USPI, CDEP, ABPS, Chambre économique de l'Oberland bernois.

<sup>37</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), AXA, CACEIS, economiesuisse, Lenz & Staehelin, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, SFAMA, SwissBanking, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier.

naires contractuels actuels et potentiels, du fait de l'allongement des procédures d'autorisation qu'il implique<sup>38</sup>.

S'ils reconnaissent que la clause d'exception permet de prendre leur situation en compte, les cantons et organisations proches du tourisme constatent qu'elle s'assortirait de charges administratives conséquentes, puisqu'il faudrait apprécier, pour chaque projet, s'il présente une « importance majeure » pour la commune qui l'abrite<sup>39</sup>. Enfin, d'autres organisations estiment que cette dérogation favoriserait indûment le secteur du tourisme<sup>40</sup>, sans compter les problèmes de délimitation qui se poseraient, par ex. pour distinguer un centre commercial d'un grand magasin d'alimentation<sup>41</sup>.

#### **4.3.1.2 Acquisition de parts de sociétés immobilières d'habitation cotées en bourse (art. 4, al. 1, let. e, ap-LFAIE, alignement de l'art. 4, al. 1, let. c, et abrogation de l'art. 4, al. 1, let. c<sup>bis</sup>, LFAIE)**

1 canton<sup>42</sup>, 3 partis<sup>43</sup> et 2 organisations<sup>44</sup> adhèrent pleinement et 1 canton partiellement<sup>45</sup> au développement proposé. Celui-ci permettrait, à leur avis, de mieux se prémunir contre une emprise étrangère sur le sol suisse.

19 cantons<sup>46</sup>, 7 partis<sup>47</sup> et 122 organisations<sup>48</sup> sont au contraire défavorables à l'idée de soumettre à autorisation l'acquisition de parts de sociétés immobilières d'habitation cotées en bourse. 96 organisations s'accordent à souligner que le marché est aujourd'hui dominé par des investisseurs nationaux et qu'un nouvel assujettissement contraindrait toutes les sociétés immobilières cotées en bourse à *décoter leurs actions* pour éviter une prise de participation étrangère. Conséquence : les caisses de pension suisses (entre autres) se verraient privées des avantages de la bourse et ne pourraient par ex plus sortir rapidement d'une position sans pertes. Ces organisations craignent donc que cette mesure n'entraîne des chutes de cours, qui se répercuteraient sur les actionnaires et, partant, sur les caisses de pension.

#### **4.3.1.3 Acquisition de parts de fonds immobiliers non cotées en bourse (art. 4, al. 1, let. c, ap-LFAIE ; suppression de l'art. 4, al. 1, let. c, LFAIE)**

La suppression proposée de l'art. 4, al. 1, let. c, LFAIE, est approuvée par 1 canton<sup>49</sup>, 3 partis<sup>50</sup> et 1 organisation<sup>51</sup>.

---

<sup>38</sup> CACEIS, FIABCI, Lenz & Staehelin, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, ASSL, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier, UBS.

<sup>39</sup> AI, FR, GR, OW, SZ, UR, Société de remontées mécaniques-Grisons, GastroSuisse, RMAF, SAB, FST, ACS, CDEP, Chambre économique de l'Oberland bernois.

<sup>40</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Homburger, Lenz & Staehelin, ASSL, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SwissBanking.

<sup>41</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11).

<sup>42</sup> TG.

<sup>43</sup> PES, JVS, PS, PS ZH.

<sup>44</sup> Pro Natura, ASLOCA.

<sup>45</sup> JU.

<sup>46</sup> AG, AI, AR, BE, BL, BS, FR, GE, GR, LU, OW, SG, SH, SZ, SO, UR, VS, ZG, ZH.

<sup>47</sup> PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

<sup>48</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CATEF, CVAM, economiesuisse, FIABCI, GastroSuisse, APF, Homburger, Implenia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, CPM, OSVS, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, Schellenberg Wittmer, SIX Swiss Exchange, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, CDEP, ABPS, UBCS, SSCRf, RMV, zCapital, Zurimo.

<sup>49</sup> BS.

<sup>50</sup> GS, JVS, PS.

<sup>51</sup> Pro Natura.

3 cantons<sup>52</sup>, 7 partis<sup>53</sup> et 119 organisations<sup>54</sup> y sont opposés. Ils notent que ce durcissement contraindrait les fonds immobiliers non cotés à coter leurs titres de participation pour pouvoir rester ouverts aux investissements étrangers. Ceci occasionnerait pour ces fonds des coûts importants, qui seraient finalement répercutés sur les investisseurs. Or, le marché étant dominé par des investisseurs indigènes, les premiers concernés seraient les caisses de pension suisses et leurs assurés<sup>55</sup>. D'aucuns font par ailleurs remarquer que l'acquisition de parts de fonds immobiliers n'emporte ni droit de propriété, ni droit de participation et qu'elle ne confère dès lors aucun pouvoir de disposition sur les immeubles acquis : un durcissement du régime d'autorisation ne se justifie donc pas<sup>56</sup>.

#### 4.3.2 Acquisition de résidences principales par des ressortissants d'États non membres de l'UE/AELE (art. 8, al. 1, let. e, ap-LFAIE)

4 cantons<sup>57</sup>, 4 partis<sup>58</sup> et 1 organisation<sup>59</sup> sont favorables à un durcissement des conditions d'acquisition d'une résidence principale pour les ressortissants hors UE/AELE. Ils estiment que le régime d'autorisation simplifiera les démarches auprès du registre foncier, tout en allégeant les opérations de contrôle des autorités du registre foncier. Elle permettrait aussi de clarifier la répartition des compétences entre autorités du registre foncier et autorités concédantes<sup>60</sup>. Enfin, elle contribuerait à prévenir une emprise étrangère sur le sol suisse<sup>61</sup>.

18 cantons<sup>62</sup>, 5 partis<sup>63</sup> et 122 organisations<sup>64</sup> s'opposent à ce durcissement : de l'avis des partis et des organisations, en particulier, la hausse du prix des loyers n'est pas imputable aux investissements étrangers, mais à la croissance démographique continue, au besoin croissant de surface habitable par personne et à la taille limitée des zones de construction. Un durcissement de la Lex Koller serait inapte à régler ce problème et, dès lors, inutile<sup>65</sup>.

La critique la plus fréquente porte sur la – lourde - *charge administrative* inhérente à un assujettissement à autorisation. L'obligation d'aliéner, en particulier, poserait de sérieux problèmes d'exécution et de contrôle<sup>66</sup>. Cette obligation a aussi été qualifiée de contraire à la

---

<sup>52</sup> GR, LU, OW.

<sup>53</sup> PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

<sup>54</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, ASIP, AXA, Baker McKenzie, CACEIS, Credit Suisse, CVAM, GastroSuisse, Homburger, Implenla, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, CPM, RICS, SFAMA, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, ABPS, SSCRf, zCapital, Zurimo.

<sup>55</sup> Baker McKenzie, Credit Suisse, CPM, RICS, SwissBanking, ABPS.

<sup>56</sup> CACEIS, Credit Suisse, SFAMA.

<sup>57</sup> BS, OW, TG, ZH.

<sup>58</sup> GS, JVS, PS, PS ZH.

<sup>59</sup> Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois.

<sup>60</sup> BS, Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois.

<sup>61</sup> ZH.

<sup>62</sup> AG, AI, AR, BE, BL, GE, GR, JU, LU, NE, NW, SZ, SO, TI, UR, VD, VS, ZG.

<sup>63</sup> PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC.

<sup>64</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CGI, CVAM, economiesuisse, Fédération des Entreprises, Forum PME, FRI, GastroSuisse, APF, Homburger, hotelleriesuisse, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, RMAF, SAB, SSE, Schellenberg Wittmer, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, RICS, RMAF, ACS, SGV USAM, SwissBanking, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, CDEP, ABPS, UBBS, SSCRf, RMV, Zurimo.

<sup>65</sup> PBD, PLR, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Credit Suisse, CVAM, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, RICS, SFAMA, SGV USAM, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier, USPI, ABPS, wincasa.

<sup>66</sup> AI, AR, BE, BL, GE, GR, LU, SZ, SO, TI, UR, ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, economiesuisse, GastroSuisse, APF, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, SwissBanking, Swiss Retail, RMAF, SAB, ACS, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, UBS, SSCRf.

liberté de propriété<sup>67</sup> et d'aucuns soulignent qu'elle pourrait conduire à des pertes injustifiées, en raison de la faiblesse du marché immobilier<sup>68</sup>.

Certains reprochent également à la disposition proposée d'être discriminatoire<sup>69</sup>.

Autre argument avancé en sa défaveur : le risque qu'elle comporte de dissuader des travailleurs hautement spécialisés de s'établir en Suisse, alors qu'il y a pénurie de main d'œuvre qualifiée sur le marché<sup>70</sup>. Enfin, 1 organisation note l'incohérence qu'il y a à vouloir, d'une part, faciliter l'accès de personnes peu qualifiées aux coopératives d'habitation et, d'autre part, durcir les conditions d'établissement de travailleurs hautement qualifiés<sup>71</sup>.

#### 4.4 Autres points proposés

S'agissant des autres points proposés à la révision, il convient de relever, à titre liminaire, que les avis sont polarisés entre les cantons et les organisations, puisqu'une moitié environ des cantons y adhère<sup>72</sup>, du moins en partie<sup>73</sup>, tandis que les organisations consultées s'accordent majoritairement à les rejeter<sup>74</sup>.

##### 4.4.1 Interdiction de réaffecter les établissements stables au logement (art. 4, al. 2, let. a, art. 19a, ap-LFAIE)

On dénombre 11 cantons favorables<sup>75</sup> et 1 organisation plutôt favorable<sup>76</sup> à la proposition d'interdire explicitement la réaffectation d'établissements stables au logement. De leur avis, cette mesure permettrait d'éviter les abus connus consistant à acquérir un immeuble industriel ou commercial dans l'intention de l'affecter à terme à l'habitation.

Un avis que ne partagent pas 10 cantons<sup>77</sup>, 1 parti<sup>78</sup> et 120 organisations<sup>79</sup>, opposés à cette mesure. Les organisations, en particulier, notent que la réaffectation au logement est déjà interdite par le droit de l'aménagement du territoire et qu'il apparaît donc superflu de l'interdire également dans la LFAIE<sup>80</sup>. Plusieurs cantons et organisations reprochent par ailleurs à cette disposition de ne pas respecter le régime fédéraliste des compétences prévu en matière d'aménagement du territoire. La délégation de fonctions de contrôle aux autorités communales d'octroi de l'autorisation de construire (art 19a ap-LFAIE) aurait aussi pour con-

<sup>67</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n 11), Baker McKenzie, constructionsuisse, CVAM, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, SGV USAM, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SwissBanking, UBS, USPI.

<sup>68</sup> Ibid.

<sup>69</sup> GR, NE, NW, TI, ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Baker McKenzie, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, Lenz & Staehelin, RICS, SwissBanking, UBS.

<sup>70</sup> Economiesuisse, GastroSuisse, APF, Homburger, Lenz & Staehelin, RICS, RMAF, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SwissBanking, UBCS.

<sup>71</sup> RICS.

<sup>72</sup> BS, JU, TG, TI.

<sup>73</sup> AG, BL, GE, LU, NE, OW, SG, SO, VS, ZG.

<sup>74</sup> Voir note n°12.

<sup>75</sup> BS, JU, LU, NE, NW, OW, SO, TG, TI, VS, SSCRIF.

<sup>76</sup> Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois.

<sup>77</sup> AI, AR, BE, FR, GE, GR, SH, SZ, UR, ZG.

<sup>78</sup> PLR.

<sup>79</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CVAM, economiesuisse, GastroSuisse, APF, Homburger, Implemia, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, RMAF, SAB, SSE, Schellenberg Wittmer, SFAMA, ACS, SGV USAM, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier, Swiss Retail, Turintra, UBS, UBS Fonds, CDEP, RMV, wincasa, USPI, Zurimo.

<sup>80</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CVAM, GastroSuisse, APF, Homburger, Implemia, Lenz & Staehelin, Prime Site Fondation de placement, Prime Site Solutions, RMAF, SFAMA, SGV USAM, Swiss Prime Site, Swiss Prime Site Immobilier, UBS, USPI, wincasa, RMV.

séquence d'allonger et d'alourdir inutilement leurs procédures d'autorisation avec, à la clé, de nouvelles charges administratives<sup>81</sup>.

Certains participants doutent ensuite de l'aptitude des autorités d'octroi de l'autorisation de construire à juger de l'assujettissement<sup>82</sup>, un doute que partagent des cantons au demeurant favorables à cette disposition<sup>83</sup>. D'aucuns soulignent que la transformation de zones industrielles, notamment urbaines, est parfois souhaitable sous l'angle de l'urbanisme et de la politique du logement, et que l'interdire (dans la LFAIE) compromettrait les efforts faits en ce sens<sup>84</sup>.

#### 4.4.2 Limite maximale des quotas de logements (art. 2, al. 3, ap-LFAIE)

5 cantons<sup>85</sup> adhèrent pleinement à la proposition de limiter à un tiers le quota de logements pouvant être acquis sans autorisation en même temps qu'un établissement stable ; 1 canton<sup>86</sup> et 2 organisations<sup>87</sup> s'y rallient également, mais avec une réserve. Cette réglementation, soulignent-ils, aurait le mérite de définir un cadre légal clair et de contribuer ainsi à une plus grande sécurité juridique.

4 cantons<sup>88</sup> et 99 organisations<sup>89</sup> souhaitent, au contraire, maintenir la pratique actuelle, qui limite ce quota à la moitié de l'immeuble acquis. Ils soulignent que cette pratique a fait ses preuves et qu'une baisse du quota n'aurait pas d'influence notable sur le marché de l'immobilier résidentiel<sup>90</sup>. Quelques participants notent, là encore, que la réglementation proposée relève de la planification territoriale communale, domaine dans lequel la Confédération n'est pas fondée à légiférer<sup>91</sup>.

#### 4.4.3 Trusts (art. 5, al. 1, let. e, ap-LFAIE)

La proposition de codifier la pratique en vigueur à l'égard des trusts a le plein soutien de 5 cantons<sup>92</sup> ; 4 organisations s'y rallient partiellement<sup>93</sup>.

Elle est rejetée par 4 cantons<sup>94</sup> et 99 organisations<sup>95</sup>, qui constatent que l'application des principes généraux de la Lex Koller aux cas de transfert de biens immobiliers dans un trust étranger a fait ses preuves et qu'une codification ne s'impose pas. La disposition proposée est en outre qualifiée d'*imprécise* et d'*incomplète* – un reproche que partagent des organisations par ailleurs favorables à une codification. Elle serait *imprécise* en ce sens qu'elle ne tient pas compte du fait qu'un trustee suisse administrant un trust qui comprend des personnes à l'étranger dans ses bénéficiaires n'est lui-même considéré comme personne à

<sup>81</sup> AI, FR, SH, SZ, SO, UR, ZG, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, APF, RMAF, SAV, ACS, CDEP, RMV.

<sup>82</sup> AR, BE, GE, SH, ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, economiesuisse, GastroSuisse, APF, Homburger, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, Lenz & Staehelin, SFAMA, ACS, Swiss Retail, UBS.

<sup>83</sup> BS, LU, NE, SO.

<sup>84</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), AXA, APF, SFAMA, Swiss Retail.

<sup>85</sup> BS, LU, NW, TI, VS.

<sup>86</sup> JU.

<sup>87</sup> JU, Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois, Schellenberg Wittmer.

<sup>88</sup> GR, SG, SO, ZG.

<sup>89</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), Anfos Immobilien, Baker McKenzie, constructionsuisse, GastroSuisse, Homburger, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SAB, SFAMA, ACS, Turintro, UBS, UBS Fonds, SSCRf, Zurimo.

<sup>90</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Baker McKenzie, constructionsuisse, Homburger, SFAMA, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, UBS.

<sup>91</sup> GR, SAB, ACS.

<sup>92</sup> BS, GE, LU, TI, ZG.

<sup>93</sup> Baker McKenzie, Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois, Schellenberg Wittmer, STEP.

<sup>94</sup> GR, SH, SO, VS.

<sup>95</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CGI, CVAM, GastroSuisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, RMAF, SAB, ACS, SGV USAM, SwissBanking, USPI, ABPS, SSCRf, RMV.

l'étranger que lors de l'acquisition de biens immobiliers pour le trust en question et non pas d'une façon générale.

Et *incomplète* en ce sens qu'elle ne mentionne pas que l'acquisition peut exceptionnellement être autorisée pour un trust comptant des bénéficiaires à l'étranger, lorsque ceux-ci sont des parents en ligne directe du constituant (*settlor*) ou de son conjoint<sup>96</sup>. Les mêmes critiques sont portées par des organisations par ailleurs favorables à cette proposition<sup>97</sup>. Plusieurs organisations font en outre remarquer que les projets touristiques d'importance nationale sont souvent réalisés grâce aux investisseurs étrangers et que les trusts étrangers jouent, dès lors, un rôle déterminant dans le financement de tels projets<sup>98</sup>.

#### 4.4.4 Position dominante (art. 6, al. 2, let. b<sup>bis</sup>, et al. 2<sup>bis</sup>, let. b, ap-LFAIE)

7 cantons approuvent ces dispositions<sup>99</sup> ; 1 canton l'approuve avec une réserve<sup>100</sup>. La norme proposée aurait notamment le mérite de clarifier et de simplifier l'examen de la présomption de domination étrangère d'une société, souvent difficile aujourd'hui.

5 cantons<sup>101</sup> et 117 organisations<sup>102</sup> s'opposent à cette modification, qu'ils qualifient de superflue, estimant que les présomptions légales actuelles suffisent. Ils sont aussi nombreux à contester la terminologie employée, à savoir le terme « organe de gestion », peu employé et imprécis, auquel il faudrait préférer « organe supérieur de direction et d'administration » par référence à la loi sur la fusion (LFus) et au code des obligations (CO). Enfin, ils reprochent à la nouvelle présomption envisagée de restreindre la liberté entrepreneuriale des sociétés, lesquelles se verraient imposer des critères de nationalité et ne pourraient donc plus élire leur conseil d'administration en fonction des seules qualités des candidats.

#### 4.4.5 Prévoyance du personnel (art. 8, al. 1, let. c, ap-LFAIE)

4 cantons approuvent la modification proposée<sup>103</sup>.

5 cantons<sup>104</sup> et 94 organisations<sup>105</sup> la rejettent. Les milieux consultés reprochent notamment à la réglementation prévue d'invalider la pratique actuelle (fondée sur l'arrêt du Tribunal fédéral 2C\_684/2010 du 24 mai 2010) et de limiter sans raisons objectives la liberté des caisses de pension d'établissements suisses d'organiser l'investissement patrimonial dans l'intérêt de leurs employés et des retraités assurés<sup>106</sup>. Ils jugent aussi « discutable du point de vue juridique » de répondre par une révision de loi à un arrêt du Tribunal fédéral auquel doit se soumettre l'Office fédéral de la justice<sup>107</sup>. Enfin, d'aucuns soulignent que les sociétés de direction de fonds réservés à des caisses de pension, tout comme les SICAV (lesquelles sont exemptées du régime de l'autorisation) sont déjà soumises à la surveillance de la FIN-

<sup>96</sup> SO, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Schellenberg Wittmer, SwissBanking, SSCRf.

<sup>97</sup> Baker McKenzie, Schellenberg Wittmer.

<sup>98</sup> Constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, GastroSuisse, RMAF, SAB, Remontées Mécaniques Suisses, ACS, ABPS, RMV.

<sup>99</sup> BS, JU, LU, OW, TI, VS, ZG.

<sup>100</sup> NW.

<sup>101</sup> BE, BL, GR, SO, ZH.

<sup>102</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CACEIS, CGI, CVAM, Credit Suisse, economiesuisse, Forum PME, GastroSuisse, APF, Homburger, hotelleriesuisse, La Cité de Sully, Lenz & Staehelin, OSVS, Schellenberg Wittmer, SGV USAM, SVIT BS et BL, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, RMAF, SAB, SFAMA, SwissBanking, Turintra, UBS, UBS Fonds, USPI, ABPS, SSCRf, RMV, Zuricho.

<sup>103</sup> BS, OW, TI, VS.

<sup>104</sup> GR, JU, LU, SO, ZG.

<sup>105</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), ASA, ASIP, AXA, CVAM, economiesuisse, APF, Homburger, CPM, SAB, SFAMA, SGV USAM, Schellenberg Wittmer, ACS, USPI.

<sup>106</sup> GR, SO, ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), ASIP, AXA, Homburger, CPM, SAB, SFAMA.

<sup>107</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11).

MA et qu'une situation de double compétence pourrait donner des résultats contradictoires<sup>108</sup>.

#### 4.4.6 Exécution forcée (art. 8, al. 1, let. d, ap-LFAIE)

4 cantons<sup>109</sup> et 86 organisations<sup>110</sup> rejettent la modification proposée, estimant qu'elle invaliderait la pratique courante, jugée non problématique, laquelle permet aujourd'hui d'accorder un financement hypothécaire à des banques étrangères ou à des assureurs étrangers, qu'ils soient sis en Suisse ou à l'étranger. Or, soulignent-ils, en cas de vente forcée du bien hypothéqué, il importe que le créancier hypothécaire puisse participer à l'enchère de façon à maximiser le produit de la vente, dans son propre intérêt comme dans celui du débiteur<sup>111</sup>. 1 particulier reproche également à cette disposition d'être contraire au principe d'égalité qui sous-tend la LFAIE, et qui met sur un pied d'égalité les personnes morales sises à l'étranger et celles sous domination étrangère qui sont sises en Suisse<sup>112</sup>.

#### 4.4.7 Exemptions au régime de l'autorisation

##### 4.4.7.1 Légataires (art. 7, let. a, et 8, al. 2, ap-LFAIE)

9 cantons<sup>113</sup> et 4 organisations<sup>114</sup> sont favorables à la proposition de codifier la pratique qui veut que les héritiers légaux et les légataires soient exemptés du régime de l'autorisation. 2 autres organisations l'approuvent également, mais en nuancant<sup>115</sup>.

2 cantons<sup>116</sup> et 83 organisations<sup>117</sup> la rejettent, estimant qu'une révision de loi n'est pas matériellement justifiée, puisqu'elle ne fait que consacrer la pratique en vigueur.

##### 4.4.7.2 Parents (art. 7, let. b, ap-LFAIE)

5 cantons<sup>118</sup> et 4 organisations<sup>119</sup> jugent également souhaitable de codifier la pratique selon laquelle le parent en ligne ascendante ou descendante de l'aliénateur, ainsi que son conjoint ou son partenaire enregistré, sont exemptés d'autorisation, lorsqu'eux-mêmes ou leurs enfants de moins de 18 ans ne sont pas déjà propriétaires d'un logement de vacances, d'une résidence secondaire ou d'un appartement dans un apparthôtel en Suisse. 2 partis y sont également favorables, mais nuancent<sup>120</sup>.

10 cantons<sup>121</sup> et 93 organisations<sup>122</sup> s'opposent à cette disposition. De leur avis, celle-ci restreindrait inutilement la liberté de planification successorale des propriétaires étrangers, qui seraient réduits à « attendre leur mort » pour transmettre un bien<sup>123</sup>. Plusieurs participants jugent ainsi cette disposition discriminatoire<sup>124</sup>. D'autres soulignent la difficulté d'en contrôler le respect : sachant qu'on peut difficilement exiger de l'acquéreur qu'il se procure une attes-

<sup>108</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11).

<sup>109</sup> LU, SO, TI, ZG.

<sup>110</sup> LEX KOLLER (note n°11), AXA, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, SSE, SSCRf.

<sup>111</sup> SO, ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), AXA, economiesuisse, Homburger, Lenz & Staehelin, SSE, SSCRf.

<sup>112</sup> Homburger.

<sup>113</sup> BS, GE, LU, NW, OW, SO, TI, VS, ZG.

<sup>114</sup> Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, Remontées Mécaniques Suisses, RMV.

<sup>115</sup> Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois, Schellenberg Wittmer.

<sup>116</sup> GR, SH.

<sup>117</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), constructionsuisse, APF, SAB.

<sup>118</sup> BS, GE, NW, OW, TI.

<sup>119</sup> Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, RMAF, RMV.

<sup>120</sup> GS, PS.

<sup>121</sup> BE, BL, GR, JU, LU, SH, SO, VS, ZG, ZH.

<sup>122</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), constructionsuisse, CVAM, Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois, APF, SGV USAM, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SAB, Schellenberg Wittmer, USPI, SSCRf.

<sup>123</sup> BE, SO, VS, ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), SSCRf.

<sup>124</sup> ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), CVAM, SGV USAM, USPI.

tation négative auprès de chacun des offices du registre foncier de Suisse, il faudrait s'en remettre à une déclaration de l'acquéreur attestant qu'il n'est pas déjà propriétaire d'une résidence secondaire ou d'un logement de vacances<sup>125</sup>. Enfin, la nécessité matérielle d'une révision de loi est, là encore, contestée<sup>126</sup>.

#### 4.4.8 Transfert de conditions et de charges (art. 14 ap-LFAIE)

8 cantons<sup>127</sup> et 1 organisation<sup>128</sup> approuvent la disposition concernant le transfert des conditions et charges attachées à l'autorisation. 3 partis<sup>129</sup> l'approuvent avec une réserve.

Mais cette disposition ne fait pas l'unanimité : 4 organisations s'y opposent partiellement<sup>130</sup> et 83 catégoriquement<sup>131</sup>, ne voyant pas la nécessité d'une révision de loi pour consacrer une pratique déjà établie. Elles soulignent qu'il suffirait, pour s'assurer de son application efficace, de modifier les instructions aux offices du registre foncier ou de réviser l'OAIE<sup>132</sup>.

#### 4.4.9 Procédures et autorités

##### 4.4.9.1 Désignation facultative d'une autorité cantonale habilitée à recourir (art. 15, al. 1, let. b, ap-LFAIE)

9 cantons<sup>133</sup>, 1 parti<sup>134</sup> et 1 organisation<sup>135</sup> sont favorables à l'idée de rendre facultative la désignation d'une autorité cantonale habilitée à recourir. Ils approuvent cette nouveauté qui va, pour eux, dans le sens d'un allègement et d'une rationalisation de la procédure, et rappellent que de nombreux cantons n'ont jamais fait usage de leur droit de recours.

2 cantons<sup>136</sup>, 2 partis<sup>137</sup> et 97 organisations<sup>138</sup> s'opposent à l'inverse à ce changement et 1 canton le rejette partiellement<sup>139</sup>. S'ils soutiennent le principe d'un raccourcissement de la procédure d'autorisation, ils constatent que les autorités cantonales habilitées à recourir peuvent déjà renoncer de facto durablement à leur droit de recours en transmettant – sans les contrôler – les décisions des autorités concédantes à l'Office fédéral de la justice. Nombre d'entre eux contestent ainsi la nécessité d'une révision de la LFAIE à ce titre<sup>140</sup>. Plusieurs cantons et organisations proches du tourisme voient aussi dans cette disposition une ingérence dans la liberté organisationnelle des cantons<sup>141</sup> ou un glissement de compétences au profit de la Confédération, corollaire de la centralisation des pouvoirs décisionnels<sup>142</sup>.

---

<sup>125</sup> BL, BS, ZH, Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois.

<sup>126</sup> JU, constructionsuisse, Remontées Mécaniques Bernoises, CVAM, RMAF, SAB, SGV USAM, USPI.

<sup>127</sup> BS, LU, NW, OW, SO, TI, VS, ZG.

<sup>128</sup> SSCRf.

<sup>129</sup> PES, JVS, PS ZH.

<sup>130</sup> CVAM, SFAMA, SGV USAM, USPI.

<sup>131</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), constructionsuisse, CGI, APF.

<sup>132</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), constructionsuisse, CVAM, APF, SGV USAM, USPI.

<sup>133</sup> BL, BS, JU, OW, SG, SO, TI, VS, ZG.

<sup>134</sup> PS ZH.

<sup>135</sup> SSCRf .

<sup>136</sup> LU, VD.

<sup>137</sup> GS, JVS.

<sup>138</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises , CVAM, APF, Homburger, OSVS, RMAF, SAB, ACS, SGV USAM, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, USPI, RMV.

<sup>139</sup> GR.

<sup>140</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), CVAM, SGV USAM, UPSI.

<sup>141</sup> LU, VD.

<sup>142</sup> Constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, APF, RMAF, SAB, ACS.

#### 4.4.9.2 Autorité de recours cantonale unique (art. 15, al. 1, let. c, ap-LFAIE)

La proposition de limiter à une seule le nombre d'instances de recours cantonales est approuvée par 6 cantons<sup>143</sup>, 1 parti<sup>144</sup> et 1 organisation<sup>145</sup>; 1 organisation<sup>146</sup> s'y rallie avec une réserve. Cette mesure aurait pour eux le mérite de simplifier la procédure, ce qui serait souhaitable sous l'angle de l'économie de la procédure. Le canton de Saint-Gall - qui connaît aujourd'hui une double instance de recours, synonyme de procédures longues et fastidieuses - s'en félicite particulièrement<sup>147</sup>.

11 cantons<sup>148</sup> et 94 organisations<sup>149</sup> rejettent le changement envisagé. Constatant que seuls 8 cantons connaissent encore une double instance pour les contentieux relevant de la LFAIE, ils estiment qu'il n'y aurait lieu d'intervenir dans l'autonomie organisationnelle des cantons que si la limitation du nombre d'instances était motivée par des raisons impérieuses, ce qui n'est pas le cas. Raison pour laquelle ils s'accordent largement à voir dans cette mesure une atteinte à la liberté organisationnelle des cantons.

#### 4.4.9.3 Constatation ultérieure de l'assujettissement au régime de l'autorisation (art. 25, al. 1<sup>bis</sup>, ap-LFAIE)

7 cantons<sup>150</sup> et 2 organisations<sup>151</sup> soutiennent la proposition consistant à permettre de constater ultérieurement l'assujettissement si les conditions d'acquisition de l'immeuble n'étaient pas réunies à l'origine. 2 partis<sup>152</sup> y adhèrent également et suggèrent de doter l'Office fédéral de la justice de compétences plus étendues dans ce domaine.

Les participants favorables à cette réglementation estiment que, dans sa rédaction actuelle, l'art. 27 LFAIE pose des exigences trop élevées quant à la preuve du caractère inexact ou incomplet des indications fournies, au point de rendre les poursuites difficiles. Il leur apparaît par ailleurs légitime d'étendre cette possibilité (celle d'une constatation ultérieure de l'assujettissement) aux cas de manquement par négligence, sachant que la LFAIE ne prévoit pas de possibilité de recours en cas d'inscription directe au registre foncier. Ils concluent que la modification proposée renforcerait l'application du droit, d'où sa pertinence<sup>153</sup>.

1 canton<sup>154</sup> et 99 organisations<sup>155</sup> rejettent la disposition proposée. Se référant à la pratique actuelle (fondée sur l'arrêt 2C\_876/2011 du Tribunal fédéral du 20 mars 2012), ils notent que le constat d'assujettissement peut déjà intervenir ultérieurement, lorsque l'acquéreur a fourni des indications erronées ou incomplètes. Et d'ajouter qu'on ne saurait attendre de l'acquéreur qu'il doute systématiquement de la validité d'un acte juridique, ou qu'il soupçonne l'autorité concédante de manquer de diligence dans l'examen de l'assujettissement<sup>156</sup>. Enfin, plusieurs participants jugent, là encore, « discutable du point de vue juridique » de

---

<sup>143</sup> AG, BL, BS, SG, TI, VS.

<sup>144</sup> PS ZH.

<sup>145</sup> SSCRf.

<sup>146</sup> Homburger.

<sup>147</sup> SG.

<sup>148</sup> AI, AR, FR, GR, LU, OW, SZ, SO, UR, ZG, ZH.

<sup>149</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, APF, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, RMAF, SAB, ACS, CDEP, Chambre économique de l'Oberland bernois, RMV.

<sup>150</sup> AG, BS, JU, OW, SO, TI, VS.

<sup>151</sup> Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois, SSCRf.

<sup>152</sup> PES, JVS.

<sup>153</sup> BS, SO, TI, VS, SSCRf.

<sup>154</sup> ZG.

<sup>155</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, constructionsuisse, CGI, CVAM, APF, Homburger, La Cité de Sully, SVIT - Chambre de propriété par étage, SVIT Grisons, SVIT Suisse, SVIT - Chambre de propriété par étage, SAB, Swiss-BANKing, UBS Fonds, Turintra, UBCS, USPI, Zurimo.

<sup>156</sup> ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), Anfos Immobilien, constructionsuisse, APF, Homburger, La Cité de Sully, SAB, Turintra, UBS Fonds, Zurimo.

répondre par une révision de loi à un arrêt du Tribunal fédéral auquel l'Office fédéral de la justice doit se soumettre<sup>157</sup>.

#### 4.4.9.4 Remplacement de l'action civile par une décision en rétablissement de l'état antérieur (art. 27 ap-LFAIE)

10 cantons<sup>158</sup> et 1 organisation<sup>159</sup> saluent le remplacement proposé de l'action civile par une décision (administrative) en rétablissement de l'état antérieur. 2 autres cantons<sup>160</sup> et 3 partis<sup>161</sup> l'approuvent également, avec une réserve toutefois. Pour ses partisans, ce changement est d'autant mieux venu que la voie de l'action civile est fastidieuse. Sans compter que la sécurité juridique n'en serait pas affectée, puisque la décision pourrait être portée devant le tribunal administratif cantonal, comme devant le Tribunal fédéral<sup>162</sup>.

83 organisations estiment au contraire<sup>163</sup> qu'une révision de loi ne se justifie pas sur ce point, les rares actions intentées à ce jour n'ayant pas posé de problèmes majeurs<sup>164</sup>.

#### 4.5 Points non abordés dans l'avant-projet

Les cantons et organisations ayant répondu ont soulevé, dans ce cadre, des points qui n'étaient pas abordés dans l'avant-projet. Ces points sont reproduits succinctement ci-après :

- 3 cantons<sup>165</sup> et 2 partis<sup>166</sup> ont formulé, en marge de leur avis, des remarques d'ordre procédural concernant en particulier la procédure d'autorisation.
- 1 parti<sup>167</sup> et 1 organisation<sup>168</sup> suggèrent d'étendre le champ de compétences des autorités cantonales d'autorisation. Ils proposent notamment d'introduire une obligation légale de déterminer l'origine des capitaux étrangers investis en Suisse. Car, à leur avis, il ne suffit pas que l'autorité d'exécution clarifie, dans le cadre de la LFAIE, si des personnes à l'étranger (ou des capitaux étrangers) interviennent dans l'acquisition de l'immeuble. Encore faudrait-il s'assurer de l'origine licite des actifs investis.
- 3 organisations<sup>169</sup> revendiquent des règles spéciales pour les sociétés d'assurance, ainsi qu'une extension des exemptions à l'assujettissement. Il s'agirait, en particulier, d'exempter du champ d'application de la LFAIE les sociétés de direction de fonds, les fonds immobiliers et les SICAV agréés et surveillés par l'autorité de surveillance compétente (autorité de surveillance des marchés financiers ; FINMA), ainsi que les acquisitions immobilières opérées par ces derniers. Elles rappellent que ces établissements sont déjà soumis à la - très dense - loi sur les placements collectifs et à la surveillance de la FINMA. Sans compter qu'une nouvelle procédure d'autorisation cantonale occasionnerait des coûts importants selon les prescriptions cantonales, lesquels seraient répercutés sur les assurés suisses. Enfin, elle serait source d'insécurité juridique, du fait des retards occasionnés.

<sup>157</sup> ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), APF, SAB.

<sup>158</sup> AG, BS, LU, NW, OW, SG, SO, TI, VS, ZG.

<sup>159</sup> SSCRf.

<sup>160</sup> BE, GR.

<sup>161</sup> PES, JVS, PS ZH.

<sup>162</sup> BS, OW, SG, SO, Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois.

<sup>163</sup> ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), constructionsuisse, Homburger, SAB.

<sup>164</sup> GR, ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), SAB.

<sup>165</sup> BS, VD, ZH.

<sup>166</sup> PES, JVS.

<sup>167</sup> PS.

<sup>168</sup> Transparency International.

<sup>169</sup> AXA, CACEIS, SFAMA.

## **5 Publicité**

Conformément à l'art. 9 de la loi fédérale du 18 mars 2005 sur la procédure de consultation (RS 172.061), le public a accès au dossier soumis à consultation, ainsi qu'aux avis exprimés par les participants (après expiration du délai de consultation), tout comme au rapport sur les résultats de la procédure de consultation (après que le Conseil fédéral en a pris connaissance). Le texte intégral des avis peut être consulté auprès de l'Office fédéral de la justice.

**Verzeichnis der Eingaben**  
**Liste des organismes ayant répondu**  
**Elenco dei partecipanti**

**Kantone / Cantons / Cantoni**

<b>AG</b>	Aargau / Argovie / Argovia
<b>AI</b>	Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno
<b>AR</b>	Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno
<b>BE</b>	Bern / Berne / Berna
<b>BL</b>	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna
<b>BS</b>	Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città
<b>FR</b>	Freiburg / Fribourg / Friburgo
<b>GE</b>	Genf / Genève / Ginevra
<b>GL</b>	Glarus / Glaris / Glarona
<b>GR</b>	Graubünden / Grisons / Grigioni
<b>JU</b>	Jura / Giura
<b>LU</b>	Luzern / Lucerne / Lucerna
<b>NE</b>	Neuenburg / Neuchâtel
<b>NW</b>	Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo
<b>OW</b>	Obwalden / Obwald / Obvaldo
<b>SG</b>	St. Gallen / Saint-Gall / San Gallo
<b>SH</b>	Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa
<b>SO</b>	Solothurn / Soleure / Soletta
<b>SZ</b>	Schwyz / Svitto
<b>TG</b>	Thurgau / Thurgovie / Turgovia
<b>TI</b>	Tessin / Ticino
<b>UR</b>	Uri
<b>VD</b>	Waadt / Vaud
<b>VS</b>	Wallis / Valais / Vallese
<b>ZG</b>	Zug / Zoug / Zugo
<b>ZH</b>	Zürich / Zurich / Zurigo

**Parteien / Partis politiques / Partiti politici**

<b>PBD</b>	Bürgerlich-Demokratische Partei BDP Parti bourgeois-démocratique PBD Partito borghese democratico PBD
<b>PDC</b>	Christlichdemokratische Volkspartei CVP Parti démocrate-chrétien PDC Partito Popolare Democratico PPD
<b>CSPO VS</b>	Parti chrétien-social du Haut-Valais

<b>PLR</b>	FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLR. I Liberali Radicali PLD. Ils Liberals
<b>PES</b>	Grüne Partei der Schweiz GPS Parti écologiste suisse PES Partito ecologista svizzero PES
<b>PVL</b>	Grünliberale Partei GLP Parti vert'libéral pvl
<b>JVS</b>	Junge Grüne Schweiz JGS Les Jeunes Vert-e-s Suisse Giovani verdi
<b>PS</b>	Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti socialiste suisse PS Partito Socialista Svizzero PS
<b>PS ZH</b>	Parti socialiste zurichois
<b>UDC</b>	Schweizerische Volkspartei SVP Union démocratique du centre UDC Unione Democratica di Centro UDC
<b>up!schweiz</b>	up!schweiz

#### **Interessierte Organisationen / Organisations intéressées / Organizzazioni interessate**

<b>Alliance Lex Koller</b>	Alliance Lex Koller : pour une loi moderne
<b>ALAÏA</b>	ALAÏA Invest SA
<b>Allianz</b>	Allianz Suisse Immobilier SA
<b>Anfos</b>	Anfos Immobilien AG
<b>Fondation de placement Pensimo</b>	Fondation de placement Pensimo
<b>Fondation de placement Adimora</b>	Fondation de placement Adimora
<b>Fondation de placement Testina</b>	Fondation de placement Testima
<b>AGD</b>	AGD Renovationen AG, société de rénovation immobilière
<b>ASA</b>	Schweizerischer Versicherungsverband Association suisse d'assurances Associazione Svizzera d'Assicurazioni Swiss Insurance Association
<b>ASIP</b>	Schweizerischer Pensionskassenverband Association suisse des institutions de prévoyance Associazione svizzera delle Istituzioni di previdenza
<b>AUDACIA</b>	AUDACIA SA
<b>AXA</b>	AXA Investment Managers Suisse SA
<b>Baker McKenzie</b>	Baker McKenzie
<b>Baloise Asset Management</b>	Baloise Asset Management Suisse SA

<b>Banque Vontobel</b>	Banque Vontobel SA
<b>constructionsuisse</b>	Bauenschweiz constructionsuisse construzionevizzera
<b>Société de remontées mécaniques-Grisons</b>	Société de remontées mécaniques-Grisons
<b>Be Capital</b>	Be Capital SA
<b>Be Sisters</b>	Be Sisters SA
<b>Be Conseils</b>	Be Conseils Sàrl
<b>Remontées Mécaniques Bernoises</b>	Berner Bergbahnen Remontées mécaniques bernoises
<b>CACEIS</b>	CACEIS (Switzerland) SA
<b>CATEF</b>	Camera ticinese dell'economia fondiaria (Chambre tessinoise de l'économie foncière)
<b>Chauffage-Assistance</b>	Chauffage-Assistance SA
<b>CGI</b>	Chambre genevoise immobilière
<b>Clim-Assistance</b>	Clim-Assistance SA
<b>COPTIS</b>	Association suisse des professionnels en titrisation immobilière Schweizer Berufsverband für Immobilien-Verbriefung Associazione Svizzera dei professionisti della cartolarizzazione immobiliare Swiss association of real estate securization professionals
<b>CP</b>	Centre patronal
<b>Credit Suisse Asset Management</b>	Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA
<b>Credit Suisse</b>	Credit Suisse SA
<b>Credit Suisse Funds</b>	Credit Suisse Funds AG
<b>CVAM</b>	Chambre vaudoise des arts et métiers
<b>economiesuisse</b>	Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Federazione delle imprese svizzere Swiss Business Federation
<b>Entwicklung Schweiz</b>	Entwicklung Schweiz Développement Suisse
<b>Fédération des Entreprises Romandes</b>	Fédération des entreprises romandes Genève
<b>FIABCI Suisse</b>	FIABCI Suisse
<b>foreign banks. In switzerland</b>	Association of foreign banks. In Switzerland Verband der Auslandsbanken in der Schweiz Association des banques étrangères en Suisse Associazione delle branche estere in Svizzera

<b>FORUM PME</b>	Forum PME Forum KMU Forum PMI
<b>FRI</b>	Fédération Romande Immobilière Association romande des propriétaires
<b>FSU</b>	Fédération suisse des urbanistes Fachverband Schweizer Raumplaner Federazione svizzera degli urbanisti
<b>GastroSuisse</b>	Für Hotellerie und Restauration Pour l'hôtellerie et la restauration Per l'Albergheria e la Ristorazione
<b>Geilinger</b>	Geilinger SA
<b>GFF</b>	GFF Immobilien AG
<b>GriwaConsulting</b>	GriwaConsulting AG
<b>Office du registre foncier – région de l'Ouest lucernois</b>	Office du registre foncier – région de l'Ouest lucernois
<b>HabitatDurable Suisse</b>	Habitat durable Suisse
<b>hauswartprofis Baar</b>	hauswartprofis Baar GmbH (facility services)
<b>hauswartprofis ZH</b>	hauswartprofis Zürich AG (facility services)
<b>APF</b>	Association des propriétaires fonciers - Suisse
<b>HIAG</b>	HIAG Immobilien Holding AG
<b>Homburger</b>	Homburger AG
<b>Hotelleriesuisse</b>	Association de la branche hôtelière suisse
<b>Immofonds</b>	Fonds suisse de placements immobiliers
<b>Implenia</b>	Implenia AG
<b>INTERLEGO</b>	INTERLEGO AG
<b>Intershop Holding</b>	Intershop Holding AG
<b>Intershop Management</b>	Intershop Management AG
<b>Investis</b>	Investis SA
<b>Investis Holding</b>	Investis Holding SA
<b>Investis Investments</b>	Investis Investments SA
<b>Investis Management</b>	Investis Management SA
<b>Investis Patrimoine</b>	Investis Patrimoine SA
<b>Investis Properties</b>	Investis Properties SA
<b>CIMP</b>	Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés
<b>Iten</b>	iten Immobilien AG
<b>Jungfrauregion Tourismus</b>	Jungfrauregion Tourismus AG (société de promotion du tou- risme dans la région de la Jungfrau)
<b>KGAST</b>	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen Conférence des administrateurs de fondations de placement

<b>La Cité de Sully</b>	La Cité de Sully SA
<b>La Foncière de la Dixence</b>	La Foncière de la Dixence SA
<b>Lenz &amp; Staehelin</b>	Lenz & Staehelin
<b>Les Résidences Privées</b>	Les Résidences Privées SA
<b>Minas-Tirith</b>	Minas-Tirith SA
<b>Mobimo</b>	Mobimo Management SA
<b>CPM</b>	Migros-Pensionskasse Caisse de pensions Migros Cassa pensioni Migros
<b>MVInvest</b>	MV Invest SA
<b>omi&amp;co</b>	omi & co Sàrl
<b>Omiresidences Sàrl</b>	Omiresidences Sàrl
<b>OROX</b>	OROX Asset Management SA
<b>OSVS</b>	Ostschweizer Verband der Seilbahnunternehmen (association régionale des entreprises de remontées mécaniques de Suisse orientale)
<b>Prime Site Fondation de placement</b>	Prime Site Fondation de placement
<b>Prime Site Solutions</b>	Prime Site Solutions SA
<b>Priora</b>	Priora Services SA
<b>Privera</b>	Privera SA
<b>Pro Natura</b>	Pro Natura
<b>PSP Properties</b>	PSP Properties SA
<b>PSP Real Estate</b>	PSP Real Estate SA
<b>PSP Swiss Property</b>	PSP Swiss Property SA
<b>Raffaele Investissements</b>	Raffaele Investissements SA
<b>RMAF</b>	Remontées mécaniques Alpes fribourgeoises Seilbahnen Freiburger Alpen
<b>Régie du Rhône Crans-Montana</b>	Régie du Rhône Crans-Montana SA
<b>Régie du Rhône Genève</b>	Régie du Rhône Genève SA
<b>RICS</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors
<b>Region Sarganserland-Werdenberg</b>	Région de Sarganserland-Werdenberg
<b>SAB</b>	Groupement suisse pour les régions de montagne
<b>SSE</b>	Schweizerischer Baumeisterverband Société suisse des entrepreneurs Societa Svizzera degli Impresari-Costruttori Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs
<b>Schellenberg Wittmer</b>	Schellenberg Wittmer SA
<b>Schroders</b>	Schroder Investment Management (Switzerland) SA

<b>SEAP</b>	Verein zum Schutze von Eigentum und Arbeitsplätzen
<b>Seewarte Zürich</b>	Seewarte AG Zürich
<b>Remontées Mécaniques Suisses</b>	Seilbahnen Schweiz Remontées mécaniques suisses Funivie Svizzere
<b>Serge Spaggiari</b>	Serge Spaggiari SA
<b>Septima</b>	Immobilien-gesellschaft Septima AG
<b>SFAMA</b>	Swiss Funds & Asset Management Association
<b>SGI</b>	SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG
<b>SGI City Immobilien</b>	SGI City Immobilien AG
<b>SGI Promotion</b>	SGI Promotion AG
<b>ACS</b>	Schweizerischer Gemeindeverband Association des communes suisses Associazione die Comuni Svizzeri Associazion da las Vischnancas Svizras
<b>USAM</b>	Schweizerischer Gewerbeverband SGV Union suisse des arts et métiers USAM Unione svizzera delle arti e mestieri USAM Umbrella organization of Swiss SME
<b>SI 7 Place du Molard</b>	SI 7 Place du Molard SA
<b>Six Swiss Exchange</b>	Six Swiss Exchange SA
<b>ASSL</b>	Schweizerischer Leasingverband Association suisse des sociétés de leasing
<b>ASLOCA</b>	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband Association suisse des locataires Associazione Svizzera Inquilini
<b>Sylveric</b>	Société Immobilière Sylveric SA
<b>SoRenova</b>	SoRenova SA
<b>UVS</b>	Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses Unione delle città svizzere
<b>STEP</b>	Swiss and Liechtenstein STEP Federation
<b>FST</b>	Schweizer Tourismus-Verband Fédération suisse du tourisme Federazione svizzera del turismo Federazium svizra dal turissem
<b>SVIT BL et BS</b>	Association des professionnels de l'immobilier SVIT Section BL et BS
<b>SVIT Grisons</b>	Association des professionnels de l'immobilier - Grisons
<b>SVIT Suisse</b>	Association suisse des professionnels de l'immobilier
<b>SVIT - Chambre de propriété par étage</b>	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Fachkammer Stockwerkeigentum Chambre de propriété par étage Camera della proprietà per piani

<b>SwissBanking</b>	Association suisse des banquiers
<b>Swissinvest Real Estate</b>	Swissinvest Real Estate Investment Fund (Fonds immobiliers pour investisseurs privés et institutionnels)
<b>SwissLife</b>	SwissLife SA
<b>Swiss Prime Immobilier</b>	<b>Site</b> Swiss Prime Site Immobilier SA
<b>Swiss Prime Site</b>	Swiss Prime Site SA
<b>Swiss Retail</b>	Swiss Retail Federation
<b>Synergie</b>	Synergie Services Facility Management SA
<b>Transimo</b>	Transimo SA
<b>Transparency International</b>	Transparency International
<b>Treos</b>	Treos SA
<b>Turintra</b>	Turintra AG
<b>TUZ</b>	Entreprises de transport de Suisse centrale
<b>UBS</b>	UBS SA
<b>UBS Fund Management</b>	UBS Fund Management (Switzerland) SA
<b>USPI</b>	Union suisse des professionnels de l'immobilier
<b>Valotel</b>	Valotel SA
<b>Valotel (Fribourg)</b>	Valotel Management (Fribourg) Sàrl
<b>Valotel (Rothrist)</b>	Valotel Management (Rothrist) SA
<b>Valotel (Sion)</b>	Valotel Management (Sion) SA
<b>CDEP</b>	Konferenz kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique Conferenza dei Direttori Cantionali dell'Economia Publica
<b>ABPS</b>	Vereinigung Schweizer Privatbanken Association de banques privées suisses
<b>All</b>	Verband der Immobilien-Investoren Association des investisseurs immobiliers
<b>Vischer</b>	Vischer AG
<b>Volki-Land</b>	Volki-Land AG
<b>Chambre économique de l'Oberland bernois</b>	Chambre économique de l'Oberland bernois
<b>UBCS</b>	Verband Schweizerischer Kantonalbanken Union des banques cantonales suisses Unione delle Banche Cantionali Svizzere
<b>SSCRF</b>	Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter Société suisse des conservateurs du registre foncier
<b>RMV</b>	Walliser Bergbahnen Remontées mécaniques du Valais
<b>Warteck</b>	Warteck Invest AG

<b>Wegra</b>	Wegra Holding AG
<b>Wincasa</b>	Wincasa SA
<b>Coopératives d'habitation Suisse</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz Coopératives d'habitation Suisse Cooperative d'abitazione svizzera
<b>LOGEMENT SUISSE</b>	Verband der Baugenossenschaften Association des coopératives de construction
<b>Zeitfenster</b>	Zeitfenster GmbH
<b>ZugEstates</b>	ZugEstates Holding SA
<b>Zurich</b>	Zurich IMRE AG
<b>Zurimo</b>	Zurimo «B» Immobilien AG
<b>zCapital</b>	zCapital SA

**Ont renoncé à prendre position :**

- Bundesstrafgericht  
Tribunal pénal fédéral  
Tribunale penale federale
- Schweizerischer Arbeitgeberverband  
Union patronale suisse  
Unione svizzera degli imprenditori
- Konferenz der kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren KKJPD  
Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police CCDJP  
Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia et polizia CDDGP
- Schweizerischer Notarenverband (SNV)  
Fédération suisse des notaires (FSN)
- Publica
- Travail Suisse