



ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES ETRANGERS



M^e Patrick Blaser, avocat,
associé de l'Etude Borel & Barbey, Genève.

Vers de nouvelles restrictions?

Le Conseil fédéral a mis en consultation un projet de révision de la Lex Koller, qui comprend de nouvelles mesures restrictives en matière d'acquisition d'immeubles par des étrangers.

Ce projet a rapidement provoqué une levée de boucliers de la part des milieux immobiliers qui le jugent inutile et – surtout – nuisible à l'économie suisse.

En particulier ce projet envisage:

- de réinstaurer un régime d'autorisation pour l'acquisition d'une résidence principale par les ressortissants d'Etats non-membres de l'UE ou de l'AELE qui sera surbordonnée à l'obligation de revendre le logement en cas de changement de domicile;
- d'abroger le droit pour les investisseurs étrangers d'acquérir des parts de sociétés d'immeubles d'habitation cotées en Bourse;
- des règles plus strictes pour l'acquisition d'immeubles destinés à une activité économique.

Bref rappel concernant la Lex Koller

La première Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (ci-après LFAIE) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1985 (Lex Friedrich).

La LFAIE a été modifiée une première fois en 1997 (Lex Koller), afin de faciliter les investissements étrangers dans des immeubles commerciaux (établissements stables).

Puis une deuxième fois en 2004, afin de permettre aux personnes à l'étranger d'acquérir sans autorisation des parts de sociétés immobilières cotées en Bourse.

En 2007, le Conseil fédéral parlait d'abroger la Lex Koller, pour finalement renoncer à cette abrogation sous prétexte que les investissements dans le marché immobilier suisse étaient passés, suite à la crise financière de 2008, du statut de recommandables à celui de damnables.

Et c'est sur cette lancée qu'en mars 2017, le Conseil fédéral a finalement mis en consultation son avant-

projet de révision de la LFAIE, est actuellement en procédure de consultation et cela jusqu'au 30 juin 2017.

Acquisition de parts d'une société coopérative d'habitation

Le Conseil fédéral a pris le prétexte d'un postulat formulé par M. Hodgers pour justifier son projet de modification de la LFAIE (ci-après projet LFAIE). Ce postulat demandait que les ressortissants d'Etats non européens, c'est-à-dire hors UE ou AELE (ci-après Etats tiers), puissent accéder aux logements des coopératives d'habitation.

En effet, selon l'actuelle LFAIE, les ressortissants des Etats tiers ne peuvent pas acquérir de parts dans une coopérative d'habitation, et cela même si ces ressortissants sont au bénéfice d'un permis de séjour B et qu'ils sont effectivement domiciliés en Suisse. La situation actuelle ne permet par conséquent pas à ces ressortissants d'accéder à des logements locatifs bon marché.

C'est cet empêchement qu'entend effacer le projet LFAIE.

Dans ce but le projet LFAIE prévoit d'intégrer dans la loi deux nouvelles dispositions à l'actuel art. 8 LFAIE (motifs généraux d'autorisation).

La première (art. 8 al. 1bis projet LFAIE) prévoit que l'autorisation doit être accordée au ressortissant d'un Etat tiers qui acquiert des parts d'une société coopérative, ou d'une société anonyme fondée avant le 1^{er} février 1974, pour pouvoir y louer un logement qui lui servira de résidence principale au lieu où il a son domicile légal et effectif.

La seconde (art. 8 al. 1ter projet LFAIE) prévoit, pour éviter tout abus, que l'acquéreur devra revendre

ses parts dans les deux ans à partir du moment où il n'utilise plus le logement comme résidence principale.

Résidences principales des ressortissants non UE/AELE

La LFAIE actuelle permet aux ressortissants d'Etats non-membres de l'UE ou de l'AELE ayant leur domicile effectif en Suisse (permis B) d'acquérir un logement, à titre de résidence principale pour eux et leur famille, sans avoir à demander une autorisation à cet effet.

Par ailleurs, le même ressortissant, lorsqu'il n'utilise plus le logement à titre de résidence principale (soit parce qu'il a une nouvelle résidence principale en Suisse, soit parce qu'il le loue ou l'utilise comme résidence secondaire) n'a, selon l'actuelle LFAIE, pas l'obligation de revendre le logement en question.

Or le projet LFAIE propose une modification majeure, en rétablissant le régime de l'autorisation pour l'acquisition d'une résidence principale par des ressortissants d'Etats tiers ayant leur domicile légal et effectif en Suisse (abrogation de l'art. 2 al. 2 lettre b LFAIE qui prévoit la dispense d'une telle autorisation).

Mais ce n'est pas tout.

En effet, le projet LFAIE prévoit encore que si l'acquéreur n'utilise plus le logement en question comme résidence principale, il est tenu de le revendre dans les deux ans (art. 8 al. 1er projet LFAIE).

Sociétés immobilières d'habitation cotées en Bourse

Si l'actuelle LFAIE n'autorise pas l'acquisition de parts non cotées en Bourse de sociétés immobilières par des personnes à l'étranger, l'acquisition de parts cotées en Bourse n'est en revanche pas soumise à autorisation, et cela depuis 2005.

L'objectif de cette différence de traitement était d'adopter des règles similaires à celles portant sur l'acquisition de parts de fonds de placement immobiliers, qui a toujours été autorisée aux personnes à l'étranger.

Constatant toutefois un fort accroissement de la demande, de la part de personnes à l'étranger, d'immeubles ou d'actions et de participations, le projet LFAIE soumet à la discussion:

- d'interdire aux personnes à l'étranger d'acquérir des parts de sociétés immobilières (au sens strict, c'est-à-dire actives dans le secteur du logement), et cela même s'il s'agit de parts cotées en Bourse;
- d'exclure toutefois de l'interdiction les actions des investisseurs d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) cotée en Bourse suisse (abrogation de l'actuel art. 4 al. 1 lettre c bis LFAIE).

A ce propos le Conseil fédéral explique que l'activité d'une telle SICAV est déjà soumise à autorisation de la FINMA, laquelle n'est délivrée qu'à des conditions très strictes.

Immeubles à destination économique

L'actuelle LFAIE (art. 2 al. 2 lettre a LFAIE) prévoit depuis 1997 que les immeubles destinés à une activité économique (appelés «établissements stables») peuvent être acquis sans autorisation et sans contingent par des personnes à l'étranger. Ces acquéreurs peuvent ensuite les louer à des tiers.

Or le projet LFAIE ouvre à la discussion en vue, cas échéant, de:

- soumettre à autorisation l'acquisition d'établissements stables (abrogation de l'art. 2 al. 2 lettre a actuelle LFAIE), sauf si l'acquéreur fait usage lui-même de l'immeuble (art. 6a projet LFAIE);

FOTOLIA



Selon le Conseil fédéral l'interdiction actuelle de transformer des immeubles à destination économique n'est pas suffisamment claire.

- laisser toutefois aux cantons la possibilité de prévoir des exceptions en faveur d'établissements stables à vocation touristique (art. 9 al. 1 lettre d projet LFAIE).

Changement d'affectation d'immeubles à destination économique en logements

Selon le Conseil fédéral, l'interdiction actuelle de transformer des immeubles à destination économique (établissements stables) en logements, que ce soit en totalité ou partiellement, n'est pas suffisamment claire.

Or cette interdiction devrait être clarifiée, afin de pouvoir spécifiquement empêcher que des investisseurs étrangers ne puissent acquérir des immeubles commerciaux dans le but, notamment, de les transformer par la suite en logements. C'est pour cette raison que le projet LFAIE (art. 4 al. 2 lettre a) propose de modifier l'actuelle LFAIE (art. 4 al. 2) en spécifiant que doit être assimilé à une acquisition d'immeubles le «changement partiel ou complet de l'affectation d'un immeuble».

Quotas de logements dans les immeubles commerciaux

Selon l'actuelle LFAIE (art. 2 al. 3), une personne à l'étranger n'a pas besoin d'autorisation pour acqué-

rir un immeuble commercial (établissement stable), même s'il comprend des logements, dans la mesure où ceux-ci sont imposés par des prescriptions relatives aux quotas de logements.

Cela étant, l'actuelle LFAIE ne prévoit aucune limite maximale concernant le rapport locaux commerciaux/logements.

Pour que l'immeuble puisse être qualifié d'établissement stable, et non pas d'immeuble d'habitation, la surface affectée à l'exploitation commerciale doit être supérieure à celle affectée à l'habitation.

Le projet de LFAIE prévoit par conséquent de fixer ce rapport à un maximum de un tiers de la surface brute de plancher utilisé à titre de logements (art. 2 al. 3 projet LFAIE).

Trust

L'actuelle LFAIE ne contient pas spécifiquement de disposition relative au statut juridique des *trustees* par rapport à la définition légale des personnes à l'étranger (art. 5 LFAIE).

Afin d'améliorer la sécurité du droit et d'admettre l'intégration d'immeubles dans des trusts, le projet LFAIE propose de préciser la situation juridique des *trustees*

par une nouvelle disposition relative aux personnes à l'étranger (art. 5 al. 2 lettre e projet LFAIE) qui stipule que par personnes à l'étranger on entend:

- les *trustees* qui sont des personnes à l'étranger telles que celles-ci sont déjà définies aux lettres a à d de l'art. 5 LFAIE («personnes à l'étranger»);
- ainsi que les *trustees* qui administrent un trust comprenant des bénéficiaires considérés comme des personnes à l'étranger.

Cette nouvelle disposition a pour objectif de dissiper l'ambivalence qui résulte du fait que les *trustees* n'ont qu'un statut purement formel de propriétaires, puisque leur droit de propriété n'a qu'un caractère fiduciaire. Cela étant, tant les *trustees* que les bénéficiaires peuvent avoir une position analogue à celle d'un propriétaire d'immeuble.

Un projet de révision de la LFAIE à rejeter intégralement

Les milieux immobiliers préconisent de façon unanime de rejeter intégralement le projet de révision de la LFAIE actuellement en cours de consultation.

D'abord pour des raisons économiques.

En effet les modifications proposées aggraveraient la situation sur le marché immobilier qui n'a pas besoin de nouvelles mesures restrictives. Preuve en est qu'il y a quelques années, il était même question d'abroger la Lex Koller et non pas de la durcir!

Ensuite pour des raisons politiques.

En effet, le Parlement a récemment rejeté deux motions parlementaires qui visaient précisément à:

- interdire l'acquisition de parts dans des fonds immobiliers ou des sociétés immobilières cotées en Bourse;
- soumettre à autorisation l'acquisition d'immeubles destinés à une activité économique.

Or le Conseil fédéral, en intégrant ces deux motions, pourtant rejetées par le Parlement, dans son projet

LFAIE, tente un coup de force en voulant contourner de la sorte les prérogatives des députés.

Il s'agit là d'autant de bonnes raisons pour rejeter intégralement le projet LFAIE mis en consultation par le Conseil fédéral. ■

Patrick Blaser
Avocat associé de l'Etude
Borel & Barbey, Genève
patrick.blaser@borel-barbey.ch

Récemment parus dans la rubrique «Droit Immobilier»

Copropriété : comment défendre ses droits?
Prestige immobilier n°54

Résiliation anticipée du bail par un nouveau bailleur:
à quelles conditions?
Prestige immobilier n°53

Loi sur les résidences secondaires: les précisions
apportées par le Tribunal fédéral
Prestige immobilier n° 52

Le Tribunal fédéral élargit
la notion de logement de luxe
Prestige immobilier n° 51

La loi sur les résidences secondaires: entrée en vigueur
le 1er janvier 2016
Prestige immobilier n°50

Remise de locaux commerciaux. Entre transfert de bail,
restitution anticipée, sous-location ou nouveau bail
tacite: que choisir?
Prestige immobilier n°49

Résidences secondaires situées en France: les juges
européens réduisent la note fiscale
Prestige immobilier n° 48

Loyers contrôlés par l'Etat: système remis en question
par le Tribunal fédéral?
Prestige immobilier n° 47

Comment obtenir une hypothèque légale sur
l'immeuble?
Prestige immobilier n° 46

Vous pouvez consulter tous les articles
de Patrick Blaser sur le site www.prestigeimmobilier.ch