



EIDGENÖSSISCHES JUSTIZ- UND POLIZEIDEPARTEMENT
DEPARTEMENT FEDERAL DE JUSTICE ET POLICE
DIPARTIMENTO FEDERALE DI GIUSTIZIA E POLIZIA
DEPARTAMENT FEDERAL DA GIUSTIA E POLIZIA

**Résumé des résultats
de la procédure de consultation
au sujet de l'avant-projet de la
Commission des affaires juridiques
du Conseil National
concernant la modification
de la loi fédérale sur l'acquisition
d'immeubles par des personnes
à l'étranger**

Index

1.	Liste des participants à la procédure de consultation (avec abréviations)	1
2.	Introduction	4
3.	Appréciation générale du projet	4
4.	Remarques au sujet de la proposition de nouvel article 9 alinéa 4 LFAIE (autorisations sans imputation au contingent)	5
	a) Remarques sur la lettre a (revente entre personnes à l'étranger)	5
	b) Remarques sur la lettre b (et article 8 alinéa 3 LFAIE; cas de rigueur)	5
	c) Remarques sur la lettre c (parts de copropriété)	5
5.	Remarques sur la proposition d'une modification de l'article 11 LFAIE (suppression de l'obligation de réduction progressive des contingents)	6
6.	Remarques et suggestions complémentaires	6

1. Liste de participants à la procédure de consultation

TRIBUNAL FÉDÉRAL

Tribunal Fédéral 1000 Lausanne 14	TF
--------------------------------------	----

GOUVERNEMENTS CANTONAUX

Regierungsrat des Kantons Zürich 8090 Zürich	ZH
---	----

Regierungsrat des Kantons Bern 3001 Bern	BE
---	----

Regierungsrat des Kantons Luzern 6002 Luzern	LU
---	----

Regierungsrat des Kantons Uri 6460 Altdorf	UR
---	----

Regierungsrat des Kantons Schwyz 6430 Schwyz	SZ
---	----

Regierungsrat des Kantons Obwalden 6060 Sarnen	OW
---	----

Regierungsrat des Kantons Nidwalden 6370 Stans	NW
---	----

Regierungsrat des Kantons Glarus 8750 Glarus	GL
---	----

Regierungsrat des Kantons Zug 6301 Zug	ZG
---	----

Conseil d'Etat du Canton de Fribourg 1700 Fribourg	FR
---	----

Regierungsrat des Kantons Solothurn 4500 Solothurn	SO
---	----

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 4001 Basel	BS
---	----

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft 4410 Liestal	BL
--	----

Regierungsrat des Kantons Schaffhausen 8201 Schaffhausen	SH
Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden 9100 Herisau	AR
Standeskommission des Kantons Appenzell Innerrhoden 9050 Appenzell	AI
Regierungsrat des Kantons St. Gallen 9001 St. Gallen	SG
Regierungsrat des Kantons Graubünden 7001 Chur	GR
Regierungsrat des Kantons Aargau 5001 Aarau	AG
Regierungsrat des Kantons Thurgau 78500 Frauenfeld	TG
Consiglio di Stato del Cantone del Ticino 6501 Bellinzona	TI
Conseil d'Etat du Canton de Vaud 1014 Lausanne	VD
Conseil d'Etat du Canton du Valais 1951 Sion	VS
Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel 2001 Neuchâtel	NE
Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève 1211 Genève	GE
Gouvernement de la République et Canton du Jura 2800 Delémont	JU
PARTIS POLITIQUES	
Parti Radical-Démocratique suisse	PRD
Union Démocratique du Centre	UDC
Parti Libéral Suisse	PLS
Démocrates Suisses	DS
Parti Chrétien-Social	PCS

ORGANISATIONS

Camera di commercio, dell'industria e dell'artigianato del cantone del Ticino	CCIATI
Camera ticinese dell'economia fondiaria	CATEF
Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie	CIN
Chambre valaisanne de commerce et d'industrie	CVSCI
Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie	CVCI
Economiesuisse	
Fédération Romande Immobilière	FRI
Fédération Romande des Syndicats Patronaux	FRSP
Hauseigentümerversband Schweiz	HEV
Société suisse des Hôteliers	SSH
Fédération Suisse du Tourisme	FST
Union patronale suisse	UPS
Groupement suisse pour les régions de montagne	SAB
Association suisse des banquiers	ASB
Conférence suisse des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement	DTAP
Société suisse des entrepreneurs	SSE
Union Suisse des Arts et Métiers	USAM
Union syndicale suisse	USS
Union suisse des fiduciaires immobilières	SVIT
Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier	USPI
Société suisse des conservateurs du registre foncier	SSCRF

2. Introduction

Le Conseiller national (actuellement Conseiller aux Etats) Simon Epiney a demandé par initiative parlementaire du 8 décembre 1998 une modification de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ou Lex Koller ; RS 211.412.41) en ce sens que la revente de logements de vacances ou d'unité dans des appartements entre personnes à l'étranger ne soit plus imputée au contingent d'autorisations. Le 3 octobre 1999, le Conseil national a décidé de donner suite à cette initiative. Sa commission des affaires juridiques a élaboré un avant-projet et un rapport explicatif. De plus, la commission a aussi décidé de soumettre à consultation une modification de la disposition instituant une obligation de réduction progressive des contingents d'autorisation, sans toutefois présenter de propositions sur ce sujet.

Par décision du 16 mars 2001, le Conseil fédéral, à la demande de la Commission des affaires juridiques du Conseil National, a autorisé le Département fédéral de Justice et Police (DFJP) à mener une procédure de consultation sur le rapport explicatif et l'avant-projet. Par lettre circulaire du même jour, le DFJP a invité les Cantons, les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, ainsi que les associations et organisations intéressées et le TF à prendre position jusqu'au 15 juin 2001.

53 prises de position ont été réunies; ont pris position:

- 24 Cantons
- 5 partis politiques
- 20 organisations

Le TF, ZH et AI, ainsi que DTAP ont communiqué qu'ils renonçaient à prendre position.

3. Appréciation générale du projet

La modification proposée par la Commission des affaires juridiques du Conseil national est soutenue, dans son principe, par une large majorité, et notamment par 23 des 24 Cantons (AG n'a pris position que quant à la proposition de suppression de l'obligation de réduction progressive des contingents d'autorisations), par le PRD et le PLS, ainsi que par l'ensemble des 20 organisations.

Trois partis politiques rejettent la modification proposée. De l'avis de l'UDC, il faut renoncer pour le moment à une nouvelle révision, cela en regard du refus par le peuple suisse, en 1995, du projet de modification de la LFAIE qui lui était soumis et aussi parce qu'en vue de l'assouplissement qui surviendra par l'entrée en vigueur des accords bilatéraux entre la Suisse et l'Union Européenne, il convient d'attendre afin d'examiner les effets qu'auront déjà lesdits accords. Pour les mêmes raisons, le PCS estime qu'il n'y a pas d'urgence à opérer une modification. Les SD s'opposent à toutes les modifications proposées pour des raisons de principe.

4. Remarques au sujet de la proposition de nouvel article 9 alinéa 4 LFAIE (autorisations sans imputation au contingent)

a) Remarques sur la lettre a (revente entre personnes à l'étranger)

La nouvelle disposition de la lettre a, selon laquelle il n'y aura plus d'imputation au contingent lorsqu'une personne à l'étranger, dont l'acquisition d'un logement de vacances ou d'une unité dans un apparthôtel a déjà été autorisée, revend cet objet à une autre personne à l'étranger, a été expressément approuvée par tous les participants à la consultation qui, sur le principe, se sont déclarés favorables aux modifications législatives proposées.

BE et LU pourraient aussi concevoir que, pour de telles reventes intervenant hors contingent, l'on renonce à la procédure d'autorisation. L'ASB et l'USPI réclament une telle renonciation et la FRSP propose une procédure d'autorisation simplifiée. UR, NW, GL, TG, VD et VS, le PRD, CCIATI, CATEF, SSH, FST, SAB, USS et la SSCRF demandent au contraire que l'on maintienne absolument la procédure d'autorisation actuellement en vigueur même dans les cas de revente entre personnes à l'étranger sans imputation au contingent.

La modification proposée est refusée par l'UDC, les DS, et le PCS.

b) Remarques sur la lettre b (et l'article 8 alinéa 3 LFAIE; cas de rigueur)

A trois exceptions près, tous les participants à la consultation qui ont pris position positivement quant à la lettre a, approuvent expressément la nouvelle disposition de la lettre b et, conséquemment, la suppression de la dernière phrase de l'article 8 alinéa 3 LFAIE, modifications selon lesquelles les cas dits "de rigueur" interviendraient eux-aussi hors contingent.

GE et SAB renoncent à une prise de position. ZG s'oppose à la modification proposée pour le motif que certains cantons pourraient introduire une pratique trop large dans la reconnaissance de l'existence d'une situation de détresse.

L'UDC, les DS et le PCS rejettent, là aussi, la modification proposée.

c) Remarques sur la lettre c (parts de copropriété)

Les prises de position sur la nouvelle disposition de la lettre c, selon laquelle lors de l'acquisition d'une part de copropriété à un appartement de vacances ou à une unité dans un apparthôtel, seule la première acquisition d'une telle part doit être imputée au contingent d'autorisation, les acquisitions postérieures pour le même objet n'étant plus imputées, font apparaître un résultat presque identique à celui concernant la lettre b. En effet, ZG approuve la modification proposée par la lettre c, au contraire de celle de la lettre b.

L'UDC, les DS et le PCS rejettent cette modification.

5. Remarques sur la proposition d'une modification de l'article 11 LFAIE (suppression de l'obligation de réduction progressive des contingents)

En ce qui concerne la proposition de suppression de l'obligation de réduction progressive des contingents de logements de vacances et d'unité dans des appart-hôtels, tel que prescrite par l'article 11 LFAIE, 22 Cantons, le PRD et 18 organisations se sont déclarés favorables. Tous approuvent expressément la suppression de cette obligation. Au contraire des thèmes de consultation principaux, ZG et GE, comme Economiesuisse et UPS, renoncent à prendre position sur ce sujet.

L'UDC et les DS s'opposent à la suppression de l'obligation de réduction. Le parti chrétien-social n'exprime pas expressément une opposition à cette suppression, mais considère qu'il n'y a pas lieu d'augmenter le nombre maximum d'unités de contingent sur le plan suisse.

Quant à la proposition, en cas de suppression de l'obligation de réduction progressive, de fixer dans la loi même un nombre maximum du contingent annuel d'autorisation pour l'ensemble de la Suisse, les prises de position sont divergentes:

NW, SO, AG, TI et NE, tout comme la FST, SAB, ASB et l'USS estiment que le nombre de 1'500 unités, énoncé dans le rapport de consultation, est approprié et suffisant; pour la CVSCI, il ne faudrait pas fixer un maximum inférieur à 1500 unités.

CATEF, CIN, CVCI, FRI et l'USAM sont favorables à un nombre maximal fixé à 2'000 unités; l'USPI estime que le nombre maximal doit être fixé au moins à 2000 unités.

Pour le JU et le PCS, on devrait s'en tenir au nombre maximal actuel de 1'420 unités de contingent.

LU, BS et BL s'expriment aussi en faveur d'une fixation dans la loi d'un nombre maximal pour l'ensemble de la Suisse (pour BL, une telle fixation de la limite ne devrait toutefois être effectuée que lorsque les effets des accords bilatéraux entre Suisse et Union Européenne seront connus)

VS et FRSP sont en revanche opposés à la fixation dans la loi d'un nombre maximal.

Le PRD s'est toutefois réservé de prendre position de manière plus détaillée, lors de la révision de l'article 11 LFAIE.

6. Remarques et suggestions complémentaires

Dans leurs prises de position, de nombreux participants à la consultation ont, en plus, fait part de leur avis quant à la Lex Koller ou ont demandé la modification de certaines de ses dispositions.

ZG et NE ont souligné la nécessité de la LFAIE pour la protection des régions touristiques, plus particulièrement en ce qu'elle empêche les purs investissements en capitaux dans le domaine des locaux d'habitation.

Le LPS estime qu'un assouplissement plus important, voire même une abrogation de la LFAIE, est nécessaire. CIN, CVSCI, CVCI, FRSP, ASB et USPI se déclarent en faveur d'une abrogation. Pour Economiesuisse, HEV, SSH et SSE une telle abrogation devrait être étudiée dans une prochaine étape; pour l'USAM, dans un futur proche. SVIT demande que la Lex Koller soit peu à peu abrogée ou que le soin de légiférer dans ce domaine soit laissé aux cantons. Pour VS, les restrictions dans le domaine des logements de vacances sont par trop sévères en regard de celles posées aux immeubles utilisés en tant qu'établissements stables. Les partisans d'une abrogation de la Lex Koller estiment que cette loi est un obstacle au développement de l'économie suisse, en particulier du tourisme, et n'est plus compatible avec la politique actuelle d'intégration.

SZ propose d'étendre l'application des nouvelles dispositions en matière de revente de logements de vacances entre étrangers sans imputation au contingent, à des lieux anciennement considérés comme à vocation touristique ou actuellement bloqués, dans lesquels les étrangers ne peuvent plus acquérir de logements de vacances ou d'unité dans des appartements.

NW demande que l'on examine si les dispositions sur les appartements (art. 10 LFAIE) ne doivent pas être supprimées.

HEV et SVIT réclament l'abrogation des dispositions, contenues à l'article 10 de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, qui instituent des restrictions de surface admissible en matière de logements de vacances et d'unité dans des appartements (surface nette de plancher habitable et surface totale de terrain); l'ASB, pour sa part, réclame un assouplissement desdites restrictions. L'USAM et l'USPI réclament l'abrogation de la restriction portant sur la surface nette de plancher habitable; CIN et FRI réclament son assouplissement.

Selon l'USAM et l'USPI, la revente de logements de vacances et d'unité dans des appartements à des Suisses devrait être prise en compte par une augmentation correspondante du contingent d'autorisations.

Le PRD souhaite que les demandes du Postulat Theiler (01.3145n. Egalité de traitement pour les sociétés immobilières) soient intégrées à la présente révision.