



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

1	Généralités	3
2	Liste des participants	3
3	Objet de la consultation (avant-projet)	3
4	Prises de position	5
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 ^{bis} , 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 ^{bis} , et al. 2 ^{bis} , 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 ^{bis} , 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
5	Publicité	17
	Anhang / Annexe / Allegato	18

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 faïtières 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.¹

6 organisations ont expressément renoncé à prendre position².

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^{bis} et al. 1^{ter}, ap-LFAIE).

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

² 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^{er} 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^{bis}, et al. 2^{bis}, 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^{bis}, 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^{bis}, 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 cantons³, 4 partis⁴ et 8 organisations⁵ 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 étrangers⁶.

11 cantons et 1 organisation rejettent les « développements » soumis à discussion, mais souscrivent en tout⁷ ou en partie⁸ 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 cantons⁹, 7 partis¹⁰ 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'identique¹¹ ; les 72 autres réponses sont plus nuan-

³ BS, GL, TG, TI.

⁴ JVS, PES, PS, PS ZH.

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

⁶ FSU, HabitatDurable Suisse, ASLOCA, Wohnbaugenossenschaft Schweiz, LOGEMENT SUISSE.

⁷ JU, LU, NE, NW, OW, TG, TI, VS.

⁸ AG, BL, SG, Schellenberg Wittmer.

⁹ AI, AR, BE, FR, GR, SH, SZ, SO, UR, VD, ZG.

¹⁰ PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

¹¹ 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 ».

cées¹². 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 cantons¹³, 5 partis¹⁴ et 122 organisations¹⁵; celle d'y assujettir l'acquisition d'établissements stables et de parts de sociétés immobilières respectivement par 21 cantons¹⁶, 7 partis¹⁷ et 135 organisations¹⁸ et par 19 cantons¹⁹, 7 partis²⁰ et 122 organisations²¹. 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 organisations²² 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 cantons²³ et 6 organisations²⁴ sont favorables à la réalisation du postulat Hodgers 11.3200, prévue à l'art. 8, al. 1^{bis} et 1^{er}, ap-LFAIE. 11 cantons²⁵, 4 partis²⁶ et 100 organisations²⁷ sa-

¹² 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.

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

¹⁴ PBD, CSPO VS, PLR, PVL, UDC.

¹⁵ 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.

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

¹⁷ PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

¹⁸ 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, CDEP, Chambre économique de l'Oberland bernois, USPI, ABPS, SSCRf, RMV, Zurimo.

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

²⁰ PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

²¹ 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.

²² 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.

²³ BS, OW, SG, TG, VS.

²⁴ FSU, HabitatDurable Suisse, Pro Natura, ASLOCA, Coopératives d'habitation Suisse, LOGEMENT SUISSE.

²⁵ AG, AI, AR, BE, FR, GR, SG, SZ, UR, VD, ZG.

²⁶ PBD, PDC, PLR, PVL.

²⁷ 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'exécution²⁸. À l'inverse, 2 cantons sont globalement opposés à la réalisation du postulat²⁹ 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 cantons³⁰, 3 partis³¹ et 5 organisations³² 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 cantons³³, 7 partis³⁴ et 135 organisations³⁵ 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 nationale³⁶. 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)³⁷. D'autres enfin voient dans le durcissement proposé une source d'insécurité juridique, susceptible de dissuader les parte-

²⁸ Ordonnance du 1^{er} octobre 1984 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE, RS 211.412.411).

²⁹ BL, SO.

³⁰ BS, LU, TG.

³¹ PES, JVS, PS.

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

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

³⁴ PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

³⁵ 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, Implenla, 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.

³⁶ 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, Implenla, SAB, SFAMA, ACS, SGV USAM, SwissBanking, Swiss Retail, USPI, CDEP, ABPS, Chambre économique de l'Oberland bernois.

³⁷ 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 implique³⁸.

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'abrite³⁹. Enfin, d'autres organisations estiment que cette dérogation favoriserait indûment le secteur du tourisme⁴⁰, sans compter les problèmes de délimitation qui se poseraient, par ex. pour distinguer un centre commercial d'un grand magasin d'alimentation⁴¹.

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^{bis}, LFAIE)

1 canton⁴², 3 partis⁴³ et 2 organisations⁴⁴ adhèrent pleinement et 1 canton partiellement⁴⁵ au développement proposé. Celui-ci permettrait, à leur avis, de mieux se prémunir contre une emprise étrangère sur le sol suisse.

19 cantons⁴⁶, 7 partis⁴⁷ et 122 organisations⁴⁸ 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 canton⁴⁹, 3 partis⁵⁰ et 1 organisation⁵¹.

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

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

⁴⁰ 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.

⁴¹ ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11).

⁴² TG.

⁴³ PES, JVS, PS, PS ZH.

⁴⁴ Pro Natura, ASLOCA.

⁴⁵ JU.

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

⁴⁷ PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

⁴⁸ 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, UBSCS, SSCRf, RMV, zCapital, Zurimo.

⁴⁹ BS.

⁵⁰ GS, JVS, PS.

⁵¹ Pro Natura.

3 cantons⁵², 7 partis⁵³ et 119 organisations⁵⁴ 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 assurés⁵⁵. 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 pas⁵⁶.

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 cantons⁵⁷, 4 partis⁵⁸ et 1 organisation⁵⁹ 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 concédantes⁶⁰. Enfin, elle contribuerait à prévenir une emprise étrangère sur le sol suisse⁶¹.

18 cantons⁶², 5 partis⁶³ et 122 organisations⁶⁴ 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, inutile⁶⁵.

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 contrôle⁶⁶. Cette obligation a aussi été qualifiée de contraire à la

⁵² GR, LU, OW.

⁵³ PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC, up!schweiz.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Baker McKenzie, Credit Suisse, CPM, RICS, SwissBanking, ABPS.

⁵⁶ CACEIS, Credit Suisse, SFAMA.

⁵⁷ BS, OW, TG, ZH.

⁵⁸ GS, JVS, PS, PS ZH.

⁵⁹ Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois.

⁶⁰ BS, Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois.

⁶¹ ZH.

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

⁶³ PBD, CSPO VS, PDC, PLR, PVL, UDC.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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 propriété⁶⁷ et d'aucuns soulignent qu'elle pourrait conduire à des pertes injustifiées, en raison de la faiblesse du marché immobilier⁶⁸.

Certains reprochent également à la disposition proposée d'être discriminatoire⁶⁹.

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 marché⁷⁰. 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 qualifiés⁷¹.

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 adhère⁷², du moins en partie⁷³, tandis que les organisations consultées s'accordent majoritairement à les rejeter⁷⁴.

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 favorables⁷⁵ et 1 organisation plutôt favorable⁷⁶ 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 cantons⁷⁷, 1 parti⁷⁸ et 120 organisations⁷⁹, 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 LFAIE⁸⁰. 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-

⁶⁷ 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.

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ 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.

⁷⁰ 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, UBSCS.

⁷¹ RICS.

⁷² BS, JU, TG, TI.

⁷³ AG, BL, GE, LU, NE, OW, SG, SO, VS, ZG.

⁷⁴ Voir note n°12.

⁷⁵ BS, JU, LU, NE, NW, OW, SO, TG, TI, VS, SSCRIF.

⁷⁶ Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois.

⁷⁷ AI, AR, BE, FR, GE, GR, SH, SZ, UR, ZG.

⁷⁸ PLR.

⁷⁹ 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, Implenina, 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.

⁸⁰ ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), AXA, Baker McKenzie, constructionsuisse, Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, CVAM, GastroSuisse, APF, Homburger, Implenina, 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 administratives⁸¹.

Certains participants doutent ensuite de l'aptitude des autorités d'octroi de l'autorisation de construire à juger de l'assujettissement⁸², un doute que partagent des cantons au demeurant favorables à cette disposition⁸³. 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 sens⁸⁴.

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

5 cantons⁸⁵ 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 canton⁸⁶ et 2 organisations⁸⁷ 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 cantons⁸⁸ et 99 organisations⁸⁹ 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 résidentiel⁹⁰. 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 légiférer⁹¹.

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 cantons⁹² ; 4 organisations s'y rallient partiellement⁹³.

Elle est rejetée par 4 cantons⁹⁴ et 99 organisations⁹⁵, 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

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

⁸² 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.

⁸³ BS, LU, NE, SO.

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

⁸⁵ BS, LU, NW, TI, VS.

⁸⁶ JU.

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

⁸⁸ GR, SG, SO, ZG.

⁸⁹ 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.

⁹⁰ 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.

⁹¹ GR, SAB, ACS.

⁹² BS, GE, LU, TI, ZG.

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

⁹⁴ GR, SH, SO, VS.

⁹⁵ 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 conjoint⁹⁶. Les mêmes critiques sont portées par des organisations par ailleurs favorables à cette proposition⁹⁷. 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 projets⁹⁸.

4.4.4 Position dominante (art. 6, al. 2, let. b^{bis}, et al. 2^{bis}, let. b, ap-LFAIE)

7 cantons approuvent ces dispositions⁹⁹ ; 1 canton l'approuve avec une réserve¹⁰⁰. 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 cantons¹⁰¹ et 117 organisations¹⁰² 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 proposée¹⁰³.

5 cantons¹⁰⁴ et 94 organisations¹⁰⁵ 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 assurés¹⁰⁶. 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 justice¹⁰⁷. 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-

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

⁹⁷ Baker McKenzie, Schellenberg Wittmer.

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

⁹⁹ BS, JU, LU, OW, TI, VS, ZG.

¹⁰⁰ NW.

¹⁰¹ BE, BL, GR, SO, ZH.

¹⁰² 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, Zurimo.

¹⁰³ BS, OW, TI, VS.

¹⁰⁴ GR, JU, LU, SO, ZG.

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

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

¹⁰⁷ ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11).

MA et qu'une situation de double compétence pourrait donner des résultats contradictoires¹⁰⁸.

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

4 cantons¹⁰⁹ et 86 organisations¹¹⁰ 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 débiteur¹¹¹. 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 Suisse¹¹².

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 cantons¹¹³ et 4 organisations¹¹⁴ 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 nuancant¹¹⁵.

2 cantons¹¹⁶ et 83 organisations¹¹⁷ 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 cantons¹¹⁸ et 4 organisations¹¹⁹ 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 nuancent¹²⁰.

10 cantons¹²¹ et 93 organisations¹²² 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 bien¹²³. Plusieurs participants jugent ainsi cette disposition discriminatoire¹²⁴. 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-

¹⁰⁸ ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11).

¹⁰⁹ LU, SO, TI, ZG.

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

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

¹¹² Homburger.

¹¹³ BS, GE, LU, NW, OW, SO, TI, VS, ZG.

¹¹⁴ Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, Remontées Mécaniques Suisses, RMV.

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

¹¹⁶ GR, SH.

¹¹⁷ ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), constructionsuisse, APF, SAB.

¹¹⁸ BS, GE, NW, OW, TI.

¹¹⁹ Société de remontées mécaniques-Grisons, Remontées Mécaniques Bernoises, RMAF, RMV.

¹²⁰ GS, PS.

¹²¹ BE, BL, GR, JU, LU, SH, SO, VS, ZG, ZH.

¹²² 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.

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

¹²⁴ 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 vacances¹²⁵. Enfin, la nécessité matérielle d'une révision de loi est, là encore, contestée¹²⁶.

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

8 cantons¹²⁷ et 1 organisation¹²⁸ approuvent la disposition concernant le transfert des conditions et charges attachées à l'autorisation. 3 partis¹²⁹ l'approuvent avec une réserve.

Mais cette disposition ne fait pas l'unanimité : 4 organisations s'y opposent partiellement¹³⁰ et 83 catégoriquement¹³¹, 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'OAIE¹³².

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 cantons¹³³, 1 parti¹³⁴ et 1 organisation¹³⁵ 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 cantons¹³⁶, 2 partis¹³⁷ et 97 organisations¹³⁸ s'opposent à l'inverse à ce changement et 1 canton le rejette partiellement¹³⁹. 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 titre¹⁴⁰. Plusieurs cantons et organisations proches du tourisme voient aussi dans cette disposition une ingérence dans la liberté organisationnelle des cantons¹⁴¹ ou un glissement de compétences au profit de la Confédération, corollaire de la centralisation des pouvoirs décisionnels¹⁴².

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

¹²⁶ JU, constructionsuisse, Remontées Mécaniques Bernoises, CVAM, RMAF, SAB, SGV USAM, USPI.

¹²⁷ BS, LU, NW, OW, SO, TI, VS, ZG.

¹²⁸ SSCRf.

¹²⁹ PES, JVS, PS ZH.

¹³⁰ CVAM, SFAMA, SGV USAM, USPI.

¹³¹ ALLIANCE LEX KOLLER (note n°11), constructionsuisse, CGI, APF.

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

¹³³ BL, BS, JU, OW, SG, SO, TI, VS, ZG.

¹³⁴ PS ZH.

¹³⁵ SSCRf .

¹³⁶ LU, VD.

¹³⁷ GS, JVS.

¹³⁸ 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.

¹³⁹ GR.

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

¹⁴¹ LU, VD.

¹⁴² 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 cantons¹⁴³, 1 parti¹⁴⁴ et 1 organisation¹⁴⁵ ; 1 organisation¹⁴⁶ 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 particulièrement¹⁴⁷.

11 cantons¹⁴⁸ et 94 organisations¹⁴⁹ 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^{bis}, ap-LFAIE)

7 cantons¹⁵⁰ et 2 organisations¹⁵¹ 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 partis¹⁵² 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 pertinence¹⁵³.

1 canton¹⁵⁴ et 99 organisations¹⁵⁵ 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'assujettissement¹⁵⁶. Enfin, plusieurs participants jugent, là encore, « discutable du point de vue juridique » de

¹⁴³ AG, BL, BS, SG, TI, VS.

¹⁴⁴ PS ZH.

¹⁴⁵ SSCRf.

¹⁴⁶ Homburger.

¹⁴⁷ SG.

¹⁴⁸ AI, AR, FR, GR, LU, OW, SZ, SO, UR, ZG, ZH.

¹⁴⁹ 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.

¹⁵⁰ AG, BS, JU, OW, SO, TI, VS.

¹⁵¹ Office du registre foncier- région de l'Ouest lucernois, SSCRf.

¹⁵² PES, JVS.

¹⁵³ BS, SO, TI, VS, SSCRf.

¹⁵⁴ ZG.

¹⁵⁵ 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.

¹⁵⁶ 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 soumettre¹⁵⁷.

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

10 cantons¹⁵⁸ et 1 organisation¹⁵⁹ saluent le remplacement proposé de l'action civile par une décision (administrative) en rétablissement de l'état antérieur. 2 autres cantons¹⁶⁰ et 3 partis¹⁶¹ 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 fédéral¹⁶².

83 organisations estiment au contraire¹⁶³ 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 majeurs¹⁶⁴.

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 cantons¹⁶⁵ et 2 partis¹⁶⁶ ont formulé, en marge de leur avis, des remarques d'ordre procédural concernant en particulier la procédure d'autorisation.
- 1 parti¹⁶⁷ et 1 organisation¹⁶⁸ 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 organisations¹⁶⁹ 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.

¹⁵⁷ ZG, ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), APF, SAB.

¹⁵⁸ AG, BS, LU, NW, OW, SG, SO, TI, VS, ZG.

¹⁵⁹ SSCRf.

¹⁶⁰ BE, GR.

¹⁶¹ PES, JVS, PS ZH.

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

¹⁶³ ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), constructionsuisse, Homburger, SAB.

¹⁶⁴ GR, ALLIANCE LEX KOLLER (note n° 11), SAB.

¹⁶⁵ BS, VD, ZH.

¹⁶⁶ PES, JVS.

¹⁶⁷ PS.

¹⁶⁸ Transparency International.

¹⁶⁹ 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

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

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

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

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

Interessierte Organisationen / Organisations intéressées / Organizzazioni interessate

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

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

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

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

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

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

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