

La lex Koller aujourd'hui et demain

Le Conseil fédéral a récemment soumis à consultation son projet d'abroger la lex Koller¹⁾. Le présent article expose brièvement les droits des acheteurs étrangers sous le régime en vigueur et les perspectives qu'offrirait l'abrogation de la loi.



Par **Nicolas Cottier**
Avocat, responsable de
KPMG Legal, Lausanne

Le but avoué de la lex Koller était de prévenir l'emprise étrangère sur le sol suisse²⁾. Cette loi était l'aboutissement d'une politique législative protectionniste initiée en 1961 déjà avec l'adoption d'un arrêté fédéral qui imposait aux étrangers un régime d'autorisation³⁾.

D'un système très restrictif pour les étrangers non établis en Suisse, la loi a évolué vers un système plus libéral, comme le démontrent les dernières modifications de la loi⁴⁾.

Parmi ces modifications, la possibilité pour les étrangers d'acquérir des parts de sociétés immobilières cotées en Suisse. Et pour éviter une «cohabitation» difficile, les propriétaires collectifs d'un immeuble ont aussi été dispensés d'autorisation pour en acquérir des parts supplémentaires⁵⁾. Un autre exemple d'assouplissement est l'abandon de l'obligation faite aux héritiers institués d'aliéner dans les deux ans l'immeuble avec lequel ils ont des liens étroits⁶⁾. Pour ce qui est des personnes morales, la loi ne prend plus en considération le capital participation

pour établir s'il y a une position dominante.

Au vu de cette évolution, il est essentiel de résumer la position actuelle d'un étranger désirant acquérir un immeuble en Suisse.

Concernant les personnes physiques, les ressortissants des pays de l'UE et de l'AELE domiciliés en Suisse (permis C, B et éventuellement L CE/AELE)⁷⁾, ainsi que tous les étrangers au bénéfice d'un permis C sortent du champ d'application de la loi. Les ressortissants de pays tiers au bénéfice d'un titre de séjour annuel (permis B) peuvent quant à eux acquérir une résidence à leur domicile⁸⁾. Les autres étrangers sont pleinement soumis au régime d'autorisation, sous réserve des exceptions décrites ci-dessous. Quant aux personnes morales, celles dont le siège est à l'étranger ou qui sont sous contrôle étranger sont soumises à la loi.

S'agissant des résidences secondaires, les frontaliers ressortissants d'un Etat de l'UE/AELE peuvent en acquérir une dans la région où ils travaillent. Tout autre étranger soumis à la loi devra quant à lui démontrer l'existence de relations étroites avec le lieu de situation de l'immeuble⁹⁾.

La loi connaît aussi la notion de logements de vacances, qui doivent être situés dans un lieu touristique désigné par les cantons¹⁰⁾. L'achat de tels immeubles est contingenté.

Certaines personnes soumises à la loi sont toutefois privilégiées. Ainsi, en plus des propriétaires collectifs et héritiers institués déjà mentionnés, les étrangers désirant acquérir un immeuble d'un autre étranger sont maintenant libérés de tout contingentement¹¹⁾. Notons aussi que l'acquisition d'immeubles destinés à l'exercice d'une activité économique n'est plus soumise à autorisation¹²⁾. Enfin on rappellera que les héritiers légaux, de même que les parents en ligne ascendante ou descendante et le conjoint de l'aliénateur sont dispensés d'autorisation.

La portée désormais réduite du régime d'autorisation et l'utilisation limitée des contingents font dire au Conseil fédéral que la lex Koller est devenue obsolète¹³⁾.

Abrogation de la lex Koller

Dans l'hypothèse où la loi est abrogée, les étrangers jouiront tous de la même liberté que les résidents suisses¹⁴⁾. Ils pourront même acquérir des terrains en vue d'un simple placement de capitaux, et les régions qui leur étaient inaccessibles ne le seront plus. L'arrivée sur le marché de promoteurs immobiliers étrangers est dès lors prévisible.

Et même si des restrictions sont inévitables pour prévenir une utilisation abusive du sol dans certaines régions, les différentes mesures à l'étude¹⁵⁾ auront néanmoins le mérite de ne plus discriminer les étrangers. ●

1) Le 2.11.2005, FF 2005, p. 6225

2) Art. 1^{er} de la LFAIE du 16.12.1983

3) RO 1961 209

4) En vigueur depuis le 1.4.2005, RO 2005 1337

5) Ne concerne pas la propriété par étage, Blaser P., Vente d'immeubles à des étrangers, Abrogation prochaine des restrictions, Prestige Immobilier n° 2, avril/mai 2006, p. 54

6) Par exemple, les concubins, Tissot J., Questions choisies en matière de LFAIE, ZBGR 87 2006, p. 75

7) Art. 5 al.1 let a, en vigueur depuis le 1.6.2002, RO 2002 701 et 685

8) En vigueur depuis le 1.10.1997, RO 1997 2086

9) Art. 9 al. 1 let c LFAIE

10) Art. 9 al. 2 et 3 LFAIE

11) Entrée en vigueur le 1.9.2002, RO 2002 2467

12) Entrée en vigueur le 1.10.1997, RO 1997 2086

13) Office fédéral de la justice, Rapport concernant l'abrogation de la LFAIE, octobre 2005, p. 12, <http://www.ofj.admin.ch>

14) Idem, p. 13

15) Rapport de l'Office fédéral du développement territorial sur les mesures d'accompagnement relatives à l'abrogation de la LFAIE, octobre 2005, p. 7ss, <http://www.ofj.admin.ch>

Suite à divers assouplissements, la lex Koller ne restreint en principe plus que l'acquisition de logements de vacances et d'habitations non utilisées par le propriétaire. Son abrogation probable permettra aux étrangers d'acquérir des immeubles de façon illimitée.